Stadt Augsburg

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 897

„Östlich der Rechenstraße“

Textteil

In Kraft getreten am:

[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungen 3
Ermächtigungsgrundlage 4
A. Planzeichnung 4
B. Zeichenerklärung 4
C. Textliche Festsetzungen 5
C.1. Allgemeine Vorschriften 5
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text 5
C.3. Schlussbestimmungen 7
D. Begründung 9
D.1. Anlass der Planung 9
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung 10
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe 10
D.2.2. Eigentumsverhältnisse 10
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet 10
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 11
D.2.5. Topografie, Vegetation 11
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten, Bodendenkmäler, Trinkwasserschutz 12
D.2.7. Verkehrliche Anbindung 13
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung 13
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung 14
D.4. Planungsvorgaben 14
D.4.1. Stadtentwicklungskonzept 14
D.4.2. Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ 15
D.4.3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Augsburg – Haunstetten 15
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 16
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept 16
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen 16
D.5.3. Erschließungskonzept 20
D.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept 20
D.5.5. Niederschlagswasser 20
D.6. Umweltbericht 21
D.6.1. Einleitung 21
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 22
D.6.3. Zusätzliche Angaben 29
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen 32
D.8. Städtebauliche Statistik 32
D.8.1. Plangebietsfläche 32
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 33
E.1. Vorschriften und Regelwerke 33
E.2. Baumschutzverordnung 33
E.3. Altlasten 33
E.4. Versickerung und Grundwasserschutz 33
E.5. Schutz vor hohen Grundwasserständen 34
E.6. Trinkwasserschutz 34
E.7. Bodendenkmäler 34
E.8. Artenschutz 34
F. Anlagen 35
F.1. Luftbild 35
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 36

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung 37
F.4. Bebauungsplan Nr. 819 A 38
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung 39

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
DIN 18920	„Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Juli 2014)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Oktober 2024)
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007)
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normalnull (bei Höhenangaben)
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
STEK	Stadtentwicklungskonzept

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgenden Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 897, „Östlich der Rechenstraße“, als Satzung:

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

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 23.09.2026.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 23.09.2026.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 23.09.2026

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. 897, „Östlich der Rechenstraße“, wird für den Bereich zwischen der Rechenstraße (einschließlich) im Westen, der Sämannstraße (einschließlich) sowie den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1179/2, 1179/22 und 1179/23, jeweils Gemarkung Haunstetten (einschließlich) im Norden, der Breitwiesenstraße (einschließlich) im Osten und der Flachsstraße sowie den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1180/2, 1108/5, 1108/7, 1108/8 und 1108/9, jeweils Gemarkung Haunstetten im Süden aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WR gekennzeichneten Bereiche werden als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Unabhängig von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach der jeweils geltenden Abstandsflächensatzung der Stadt Augsburg.

§ 6 Gestaltungsfestsetzungen

(1) Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 5,9 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

(2) Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszubilden. Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von bis zu 4,2 m beträgt die zulässige Dachneigung 45° bis 54° (Gebäudetyp A). Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von über 4,2 m beträgt die zulässige Dachneigung 15° bis 20° (Gebäudetyp B).

(3) Abweichend davon können Dächer eingeschossiger, ebenerdiger Anbauten an Hauptgebäuden als Flachdächer ausgebildet werden. Zusätzlich können bei Doppelhäusern grenzständige, zweigeschossige Anbauten an Hauptgebäuden mit Flachdach errichtet werden.

(4) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachhaut bzw. im Falle von Flachdächern als Aufständerung auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über den oberen Dachabschluss hinausragen dürfen.

§ 7 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche zulässig. Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Sockel und ohne Abstand errichtet werden.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Auf privaten Grundstücken ist je vollständiger 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum nach den Vorgaben des Absatzes 2 zu pflanzen. Bestehende Gehölze innerhalb der privaten Grundstücksfläche werden hierauf angerechnet.

(2) Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind klimaresiliente und standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

(3) In den festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Anlagen, die dem Erhalt und der Pflege der Grünflächen, zur Selbstversorgung mit Lebensmitteln, sowie der Erholungsnutzung dienen.

(4) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie nach den Vorgaben der Absätze 1 und 2 zu ersetzen.

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

(6) Dachbegrünung

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

(7) Tiefgaragenüberdeckung

Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 100 cm Tiefe zu gewährleisten.

Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 20 cm Höhe (davon mindestens 10 cm permanenter Anstauhöhe) ausgebildet werden, kann die durchwurzelbare Mindestüberdeckung außerhalb von Baumstandorten auf 60 cm, reduziert werden.

Im Bereich von Baumstandorten auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 120 cm Tiefe zu gewährleisten.

Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 20 cm Höhe (davon mindestens 10 cm permanenter Anstauhöhe) ausgebildet werden, kann die durchwurzelbare Mindestüberdeckung im Bereich von Baumstandorten auf 80 cm reduziert werden.

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

C.3. Schlussbestimmungen

§ 9 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 819 A, „Südlich der Flachsstraße“,
  in Kraft getreten am 25.01.2019.

§ 10 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).

§ 11 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 23.09.2026

D.1. Anlass der Planung

Die Stadt Augsburg verzeichnet eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese geht mit hohen Grundstücks- und Wohnungspreisen einher und führt auch in bereits bebauten Gebieten zu erheblichem Nachverdichtungsdruck. Vor diesem Hintergrund wird unter dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verstärkt auch das Nachverdichtungspotenzial ausgelotet. Davon ist auch das Plangebiet „Östlich der Rechenstraße“ betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eines von mehreren einheitlich strukturierten Siedlungsgebieten in Augsburg, die durch gleichartige Grundstückszuschnitte sowie eingeschossige Siedlerhäuser geprägt sind. Diese entsprechen den heutigen Anforderungen an Wohnraum und energetischen Standards mitunter nicht mehr. Die Homogenität der ursprünglichen Siedlungen hat die Zeit an vielen Stellen überdauert, obwohl das Plangebiet bereits von vielfältigen Nachverdichtungen geprägt ist. Zudem befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen dieser Siedlungsgebiete in der Regel großflächig vernetzte Grünbereiche.

In dem Plangebiet kam es in der Vergangenheit vermehrt zu Bauanfragen mit dem Ziel der Nachverdichtung. In der Regel handelte es sich um die Erweiterung bestehender Siedlerhäuser, den Wunsch eines größeren Ersatzbaus oder um eine Bebauung in zweiter Reihe. Dabei ging es bisher um die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB, insbesondere um die maximal zulässige Bebauungstiefe der jeweiligen Grundstücke und das Maß der baulichen Nutzung. Hierbei geschaffene Bezugsfälle führen dazu, dass mithilfe des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Teilen nicht mehr gesichert werden kann.

Aufgrund des Zuschnitts (Tiefe und Breite) der Grundstücke ist das Plangebiet für eine geregelte Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich geeignet. Die Grundstücke sind über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Wohnstraßen sind jedoch sehr schmal, bereits heute stark durch ruhenden Verkehr belastet und können eine ungeregelte Nachverdichtung sowie die dadurch steigende Anzahl an Bewohnern und Verkehr voraussichtlich nicht bewältigen. Außerdem fehlt es der Siedlung an Qualität des öffentlichen Raums. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die einzigen öffentlichen Räume in Form von Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen befinden sich südöstlich angrenzend an das Gebiet an der Kreuzung Breitwiesenstraße/Rot-Kreuz-Straße. Die Freiraumqualität liegt daher überwiegend in den großen zusammenhängenden rückwärtigen Gartengrundstücken, welche die „grüne Lunge“ des Quartiers bilden und einen wichtigen Beitrag für die Stadtökologie und das Stadtklima sowie für die Gesundheit und die Wohnumfeldqualität leisten. Des Weiteren sind sie essenziell für die Versickerung von Regenwasser.

Aufgrund des erheblichen Wohnungsdrucks und der damit einhergehenden schrittweisen, teilweise bereits stattgefundenen, Nachverdichtung ist zu erwarten, dass bei einer weiteren Anwendung des § 34 BauGB eine fortschreitende Bebauung in zweiter und dritter Reihe erfolgen würde. Diese würde die Qualität und den Charakter des

Siedlungsgebiets sowie der Siedlungshäuser erheblich beeinträchtigen. Zudem würde eine solche unkontrollierte Nachverdichtung zum Verlust ökologisch wertvoller Freiflächen führen, die es zu erhalten gilt. Es besteht die Notwendigkeit, einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, damit eine gewünschte und erforderliche Nachverdichtung städtebaulich geordnet erfolgen kann. Ziel ist es, der dort lebenden Bevölkerung ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und gleichzeitig die Identität der Siedlungsgebiete, die vorhandenen Grünstrukturen sowie das vorhandene Ortsbild vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zum Erhalt der identitätsstiftenden und ökologisch sowie klimatisch wertvollen zentralen Grünflächen sowie zur Wahrung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 897 soll in Zukunft eine klar definierte und einheitliche Entwicklung des Gebiets sicherstellen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 897 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Das Areal befindet sich in einer Entfernung von ca. 5.9 km südlich der Augsburger Innenstadt und gehört zum Stadtteil und der Gemarkung Haunstetten. Es befindet sich zwischen der Sämannstraße im Norden sowie der Flachsstraße im Süden und umfasst eine Gesamtfläche von 15,3 ha.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sind nahezu ausschließlich im Privateigentum.

Ausgenommen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 269/20, 1171 (teilweise), 1179/20 (teilweise), 1205 (teilweise), 1300 (teilweise), 1321 (teilweise), 1322, 1323 und 1531, bei denen es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Augsburg handelt.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der ursprünglich sogenannten Messerschmitt-Siedlung, die in den 1930er Jahren für Mitarbeitende der Messerschmitt AG in Haunstetten errichtet wurde.

Das Plangebiet kann in fünf Bereiche mit jeweils vorwiegend großzügigen und länglichen Privatgrundstücken untergliedert werden, die von öffentlichen Wohnstraßen erschlossen werden. Diese in Nord-Süd- Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen stellen jeweils die Grenzen zwischen den fünf Bereichen dar. Während entlang dieser schmalen Erschließungsstraßen die ursprüngliche giebelständige Siedlerhausstruktur

weitgehend erhalten, oder mit individuellen Anbauten/Erweiterungen versehen ist, befinden sich an den Stirnseiten jeweils am nördlichen und südlichen Abschluss dieser Baufelder neben Einfamilienhäusern vereinzelt auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Entlang der Breitwiesenstraße befinden sich abweichend davon traufständige Doppelhäuser.

Die ursprünglichen charakteristischen Siedlerhäuser zeichnen sich durch ihre eingeschossige Bauweise und ihr steiles Satteldach aus. Die rückwärtigen großflächigen und vernetzten Grünflächen wurden ehemals für Gartenbau und Kleintierhaltung zur Selbstversorgung genutzt.

Ein Großteil der Siedlerhäuser wurde entweder durch Anbauten erweitert oder durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude ergänzt. Dabei wurde der ursprüngliche Charakter der Siedlerhäuser überwiegend erhalten. Die Gebäude stehen in einheitlichem Abstand zur vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze, besitzen ein kleines Vorgelege und eine großzügige rückwärtige Freifläche. Außerdem befinden sich auf den Grundstücken Nebengebäude sowie Garagen. Der vorhandene Gebäudebestand wird im wesentlichen wohnbaulich genutzt und im Rahmen der Überplanung berücksichtigt. Die Flächen um die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude werden als Garten genutzt.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in Haunstetten und liegt innerhalb des räumlichen Zusammenhangs einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Die umgebenden Nutzungen sind überwiegend durch Wohnen geprägt. Eher untergeordnet befinden sich in der näheren Umgebung auch gewerbliche Nutzungen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich eingeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, sowie eine Gastronomie. Östlich des Plangebiets liegt ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern, sowie drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Zudem sind dort eine öffentliche Grün- und Freifläche, ein Spielplatz und eine Kirche zu finden. Entlang der Flachsstraße, südlich des Plangebiets, befinden sich geschlossene Baustrukturen mit zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Westlich der Rechenstraße grenzt eine weitere Baureihe mit Siedlerhäusern an. Jenseits der Postillionstraße befindet sich ein Gewerbegebiet mit überwiegend großmaßstäblichen Gebäuden.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal fällt von Süden nach Norden um ca. 1,0 m Geländehöhe ab. Das mittlere Höhenniveau liegt bei ca. 497,9 m ü. NN.

Bei den innenliegenden Bereichen des Planumgriffs handelt es sich um Privatgärten, die sich durch ihre vielfältige Gestaltung und ihre Tiefe auszeichnen. In der Summe erreichen diese überwiegend unbebauten Bereiche je nach städtebaulicher Situation eine Tiefe von 22 m bis über 50 m und eine Länge von 180 m bis über 270 m. Die bestehenden Gärten haben durch ihren vorhandenen Baum- und Strauchbestand einen hohen (klima-)ökologischen Wert für den Siedlungsbereich und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für dessen Nutzer.

Die Bestandsgehölze fallen teilweise unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten, Bodendenkmäler, Trinkwasserschutz

Der Planbereich befindet sich im Bereich quartärer Talfüllungen des Lechs und der Wertach, die hier im Westlichen aus würmeiszeitlichen sandigen Kiesen und Kiessanden mit eingelagerten Sandlinsen bestehen (geologische Bezeichnung: Niederterrassenschotter).

Ihre Mächtigkeit beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 8 bis 9 m. Zudem befindet sich hier ein geringmächtiges Paket aus bindigen Böden (Schluffe, Tone), die in unterschiedlichem Abstand nach unten durch wasserführenden Sand abgelöst werden. Die Schluffe und Tone zwischen Sand und Kies können auch nur wenige cm Mächtigkeit besitzen. Oberflächennah werden die Kiese von unterschiedlich mächtigen (0,5-2 m) anthropogenen Auffüllungen oder direkt vom Mutterboden überlagert.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der höchste Grundwasserstand im Plangebiet zwischen ca. 495 m ü. NN und ca. 496 m ü. NN und steigt dabei nach Süden an. Damit liegt innerhalb des Plangebiets ein hoher Grundwasserstand vor, da sich der Grundwasserspiegel lediglich 2–3 m unterhalb der Geländeoberkante befindet. Aufgrund der vergangenen und generell zunehmenden Starkregen- und Hochwasserereignisse ist zeitweise mit höheren oder schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.

Der geringe Versiegelungsgrad erlaubt eine weitgehend intakte Bodenfunktion. Der Boden erfüllt wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz und übt positiven Einfluss auf das Stadtklima aus. Da er auch der Grundwasserneubildung dient und als Fläche für die Regenwasserversickerung von Dachabwässern eine zusätzliche Bedeutung besitzt, ist er besonders empfindlich gegen weitere Versiegelung wie z.B. durch Nachverdichtung.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Flachsstraße und Eggenstraße auf den Flurstücken 1180, 1180/11, 1180/12, 1180/13, 1180/14, 1180/15, 1180/16, 1180/17, 1180/18, 1180/19, 1180/20, 1180/21 und 1180/22 eine Altlastenverdachtsfläche. Im Jahr 2002 hat dort bereits eine Sanierungsmaßnahme stattgefunden, um die Auffüllungen zu entfernen. Mangels Beweissicherung kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort potenziell belastete Auffüllungen verblieben sind. Dadurch eventuell verursachte negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind aktuell nicht bekannt.

Eingetragene Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Funde können bei Baumaßnahmen dennoch nicht ausgeschlossen werden, da in der Umgebung Bodendenkmäler nachgewiesen sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt die Verordnung der Regierung von Schwaben über das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung der Städte Augsburg und Königsbrunn vom 24.10.1991, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 11.04.2008, da es sich in der Weiteren Schutzzone „W III b“ (früher „b“) befindet.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

D.2.7.1. Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Fußwege an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die fußläufige Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets entweder über wohnwegartige Straßenzüge ohne separate Gehwege oder über teils sehr schmale Gehwege. Ein ausgewiesener und asphaltierter Radweg ist lediglich in Nord-Süd-Richtung entlang der Postillionstraße vorhanden, die sich bereits außerhalb des Plangebiets befindet.

D.2.7.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Stadtbuslinie 25 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Diese schafft eine Verbindung zu den Endhaltestellen „Haunstetten Nord“ und „Haunstetten Süd“. Die Haltestellen „Olympiastraße“ und „Flachsstraße“ sind fußläufig zu erreichen. Der Stadtbus verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten in einem 20-Minuten-Takt. Durch die Straßenbahnlinie 3 ist das Plangebiet an das Stadtzentrum und Königsbrunn angeschlossen. Diese fährt zu den Hauptverkehrszeiten in einem 5- bis 10-Minuten-Takt. Die Haltestellen „Kopernikusstraße“ und „Hofackerstraße“ sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

D.2.7.3. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der überplanten Fläche ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die bereits hergestellten Verkehrsflächen gewährleistet und es entstehen keine Änderungen der Verkehrsführung. Sämtliche Straßen sind Teil einer Tempo-30-Zone. Vor allen die nordsüd-gerichteten Erschließungsstraßen im Plangebiet sind durch einen sehr schmalen Querschnitt geprägt, weshalb bereits heute ein hoher Parkdruck innerhalb des Plangebietes besteht.
Die nördlich angrenzende Kopernikusstraße verbindet das Gebiet mit der Haunstetter Straße im Osten. Mittelbar besteht über die Haunstetter Straße und die Landsberger Straße sowie die Inninger Straße eine Anbindung an die B17.

Eine fortschreitende ungeregelte Nachverdichtung könnte in Verbindung mit dem daraus resultierenden steigenden Parkdruck zu verstärkten nachteiligen Auswirkungen in den engen Wohnstraßen führen.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame FP (siehe Anlage F.3.) stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ samt den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befindlichen und aufgrund ihres gebietsstrukturprägenden und stadtökologischen Charakters „privat zu erhaltende(n) Grünflächen und Obstgärten“ dar. Diese Flächen sind bei Nachverdichtung zu schützen und zu erhalten.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind weitere Wohnbauflächen sowie eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Des Weiteren ist dort eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erziehung“ (hier ansässig: Fröbel-Grundschule) dargestellt. Östlich angrenzend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen sowie eine allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Westlich der Rechenstraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen jenseits der Postillionstraße sind ein Gewerbegebiet sowie eine Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Der BP Nr. 897 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen FP entwickelt werden und überführt dessen Zielsetzungen auf eine rechtsverbindliche Ebene. Eine Änderung des FP ist demnach nicht erforderlich.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das überplante Areal liegt bislang weitestgehend nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach dem BauGB. Die Flächen sind planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich einzustufen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets überlagert der Bebauungsplan Nr. 897 den seit 25.01.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 819 A „Südlich der Flachsstraße “ in geringfügigen Umfang im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Rechen-, Sichel- und Sensenstraße.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich im Nordwesten der seit dem 10.07.1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 847 A „Untere Talstraße“. Dieser ist von der Aufstelleng des Bebauungsplans Nr. 897 nicht betroffen.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene Stadtentwicklungskonzept (STEK) dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen weiterer städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung etc.) zu berücksichtigen. Das STEK gibt auch für den BP Nr. 897 wesentliche Zielsetzungen in verschiedenen Handlungsfeldern vor.

Im Handlungsfeld Grünflächen wird die besondere Bedeutung von privaten Grünflächen und Obstgärten als „grüne Lungen“ für eine ausreichende urbane Durchgrünung sowie für eine ausgewogene stadtteilbezogene und wohnortnahe Verteilung von Grün- und Freiflächen hervorgehoben. Derartige Flächen sind als wertvolle Flächen multifunktional für Erholung, Stadtklima und Stadtökologie, die Siedlungsentwässerung sowie zur Erhöhung des Wohn- und Arbeitswerts zu nutzen. Deren Sicherung im Plangebiet

wird im STEK-Zieleplan zum Handlungsfeld 4 aufgrund seiner Relevanz für den gesamten Stadtteil Haunstetten eigens gekennzeichnet.

Gleichzeitig nehmen diese Flächen durch ihr Potenzial für den dezentralen Niederschlagswasserrückhalt eine Schlüsselfunktion ein für die im Handlungsfeld „Landschaft und Umwelt" festgesetzte Implementierung einer wassersensiblen Stadt- und Freiraumentwicklung und der Ausgestaltung einer resilienten Siedlungsentwässerung. Und auch aufgrund ihrer Wirkung auf das städtische Meso- und Mikroklima sind diese Bestandsflächen zur Förderung eines gesunden Stadtklimas durch eine klimaresiliente Stadt- und Freiraumentwicklung sowie im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes zu erhalten und aufzuwerten.

Diese Zielsetzungen stehen im Einvernehmen mit den im Handlungsfeld „Quartiere" dargelegten Prinzipien der integrierten Quartiersentwicklung und Bewahrung der ortsspezifischen Identität, welche eine ausgewogene gesamtstädtische Entwicklung fördert, ortsbildprägende Strukturen schützt, aber auch stadträumliche Qualitäten aktiviert und Quartiere an neue Bedürfnisse und Anforderungen anpasst (hier: Nachverdichtung und Klimawandel). Sie tragen insofern gemäß Handlungsfeld „Stadtstruktur und Quartiere" auch zur Zielsetzung einer resilienten querschnittsorientierten Stadtentwicklung und zur Reduzierung von Risikopotentialen bei.

Eine diese Vorgaben berücksichtigende maßvolle, behutsame und sensibel gesteuerte Nachverdichtung trägt ebenfalls zur Aktivierung neuer Wohnraumpotentiale sowie zur Schaffung attraktiver Quartiere mit ansprechendem Wohnumfeld bei, bei der grundsätzlich nach Handlungsfeld „Wohnen und Soziales" differenzierte Wohnbedarfe und spezifische Wohnformen sowie die Gemeinwohlorientierung und eine sozial gerechte Bodennutzung zu beachten sind.

D.4.2. Konzept „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten"

Das vom Stadtrat am 24.01.2018 beschlossene Gestaltungshandbuch „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten" (BSV/17/01235) soll eine zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungen ermöglichen und dabei gleichzeitig die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen. Das Gestaltungshandbuch benennt die sog. Messerschmittsiedlung als Beispiel und zeigt verschiedene Nachverdichtungsvarianten auf. Der vorliegenden Planung liegen grundsätzlich die Vorgaben dieses Konzeptes zugrunde.

D.4.3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Augsburg – Haunstetten

Gemeinsam mit der Bürgerschaft und zahlreichen Akteuren vor Ort hat ein interdisziplinäres Planerteam ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Stadtteil Haunstetten erarbeitet und wurde durch den Stadtrat am 24.09.2020 beschlossen (BSV/20/04693). Es umfasst insgesamt 50 Projekte, mit denen diese Ziele umgesetzt werden sollen. Der Rahmenplan kennzeichnet die Fläche als vorhandenes Optimierungspotential, bei dem die Schutzwürdigkeit der grünen Innenbereiche, die durch private Gärten, halböffentliche Grünflächen und Hofräume geprägt sind, im Vordergrund stehen. Ziel ist eine sensible bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude durch An- und Umbauten.

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist vorrangig der Schutz der rückwärtigen Freibereiche, deren vielfältige Strukturierung einen hohen ökologischen und klimatischen Wert aufweist und bei fortschreitender Bebauung in zweiter und dritter Reihe sukzessive verloren ginge. Auch eine behutsame Nachverdichtung soll im Einklang mit der charakteristischen und schützenswerten Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Zur Erreichung dieser Ziele soll durch den vorliegenden Bebauungsplan eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Durch die Festsetzung von Bauräumen sollen die derzeitigen Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung gezielt gesteuert werden, um o.g. rückwärtige Freibereiche und den ursprünglichen Siedlungscharakter langfristig zu sichern. Gleichzeitig sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin angemessene Möglichkeiten zur Nachverdichtung eingeräumt werden, um die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums auch zukünftig zu ermöglichen.

Um die durch die ursprüngliche städtebauliche Struktur der ehemaligen Siedlungshäuser geprägte Identität des Plangebiets dauerhaft zu bewahren, sollen entsprechende Gestaltungsfestsetzungen, die sich an dem städtischen Gestaltungshandbuch „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ orientieren, sowie die Festlegung einer verbindlichen Bauflucht mittels einer vorderen Baulinie entlang der Erschließungsstraßen getroffen werden.

Die Ziele des Bebauungsplans sind ohne die Einschränkung der Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht umsetzbar. Durch die Festsetzungen können die schützenswerten rückwärtigen Freibereiche gesichert, eine maßvolle und siedlungsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht und damit der Wohnwert des Siedlungsgebietes langfristig gesichert werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorgaben erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Unter anderem in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung müssen sich künftige Vorhaben wie bisher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass Festsetzung § 6 Vorgaben zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen trifft.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne des Bestands gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt, um den Charakter eines nahezu ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Siedlungsgebietes weiter zu bewahren. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.
Eine intensivere Nutzungsdurchmischung innerhalb des Plangebiets stünde dem Ziel einer behutsamen Entwicklung des Wohnstandorts entgegen, da sie zusätzlichen Verkehr erzeugen und die bislang unbebauten Freiflächen einem erhöhten Versiegelungsdruck, insbesondere durch den Bedarf an Stellplätzen, aussetzen würde.

D.5.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Wie unter D.5.1. dargelegt ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes neben dem Schutz der rückwärtigen Grünflächen der Erhalt des besonderen Siedlungscharakters, der sich auch durch die vordere Bauflucht der Gebäude ausdrückt. Diese Bauflucht soll erhalten werden.

Deswegen werden im BP Nr. 897 die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, um die Qualität der rückwärtigen Freibereiche sowie der nahezu vollständig erhaltenden Siedlungsstruktur zu sichern und angemessen zu entwickeln. Die Lage und der Abstand des Gebäudebestandes zum Straßenraum der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen prägt das Plangebiet und soll im Fall eines Ersatzbaus gesichert werden. Um Bauräume eindeutig zu definieren, erfolgt deswegen entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen die Festsetzung einer Baulinie. Diese stellt sicher, dass sich An- / Neubauten an der bestehenden Gebäudeflucht orientieren.

An den jeweiligen Nord- und Südseiten der Bereiche wird eine Baugrenze festgesetzt, da die Bebauungsstruktur hier bereits von der ursprünglichen Siedlerhausstruktur abweicht. Das bestehende Vorgelege kann dadurch trotzdem gesichert werden.

Um eine ausreichende und gleichzeitig maßvolle Entwicklung der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sieht das vorliegende Konzept im Grundsatz eine rückwärtige Baugrenze im Abstand von 30 m von der Straße, gemessen von der Hinterkante der Straßen vor. Damit bleibt in der Regel pro Grundstück eine Freifläche mit einer Tiefe von 12 bis 20 m erhalten.
In dem Bereich zwischen Pflugstraße und Breitwiesenstraße ergeben sich auf Grund der großen Grundstückstiefen und im Hinblick auf bestehendes und teils schon realisiertes Baurecht höhere Bebauungstiefen zwischen 41 und 60 m. Gleichwohl kann hier der innere Freiraum noch in einer signifikanten Breite erhalten bleiben. Aufgrund der teilweise bereits fortgeschrittenen Bebauung in zweiter und dritter Reihe bleibt in Einzelfällen eine Mindesttiefe von nur 7 m erhalten. Dies wird zwar nicht als städtebaulich wünschenswert, jedoch im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes für erforderlich eingeschätzt. Im Übrigen können in diesem Quartier bis zu 28 m tiefe Privatgärten im Zuge der Bebauungsplanung gesichert werden und gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung in einem Abstand von 41 m zur Straße ermöglicht werden. Insgesamt lassen sich durch diese Festsetzung rund 3,8 Hektar private Grünflächen sichern.

Negativeffekte auf die Siedlungsstruktur, die Freiräume oder die verkehrliche Auslastung, die bei einer Nachverdichtung in zweiter und dritter Reihe sowie den damit verbundenen Eingriffen anfallen würden, werden somit vermieden.

Die Abstandflächen bemessen sich gemäß der jeweils geltenden Abstandsflächensatzung der Stadt Augsburg.

D.5.2.3. Gestaltungsfestsetzungen

Regelungen zur Gestaltung erfolgen auf Grundlage des Gestaltungshandbuchs „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ (BSV/17/01235) von 2018 der Stadt Augsburg. Demgemäß wird differenziert zwischen Gebäuden mit niedriger Wandhöhe von maximal 4,2 m (Gebäudetyp A) und Gebäuden mit höherer Wandhöhe bis 5,9 m (Gebäudetyp B). Gebäudetyp A stellt das klassische Siedlerhaus dar, welches mit entsprechend steiler Dachneigung und den zur Nutzung der Dachräume erforderlichen Dachgauben zulässig ist. Gebäudetyp B stellt eine alternative Möglichkeit der Nachverdichtung dar und ermöglicht mit einer höheren Wandhöhe die Gebäudekubatur und die Wohnfläche zu optimieren, wobei in diesem Fall die Dachneigung entsprechend geringer ausfallen muss. Diese Festsetzung stellt einen bereits im oben genannten Gestaltungshandbuch angelegten Kompromiss zwischen dem städtebaulich wünschenswerten Schutz der Siedlungsgebiete auf der einen Seite und der notwendigen Nachverdichtung auf der anderen Seite dar. Dies gilt auch für die Möglichkeit, eingeschossige Anbauten mit Flachdach am Hauptgebäude zu realisieren, da hierbei das prägende Element in Bezug zur Dachlandschaft das Satteldach des Hauptbaukörpers bleibt. Abweichend von den giebelständigen Siedlungshäusern befinden sich innerhalb des Plangebiets (Breitwiesenstraße) traufständige Doppelhäuser. Dort weicht die Dachlandschaft bereits von der des restlichen Plangebiets ab. Gleichzeitig wurden dort bereits Anbauten als zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern realisiert. Da diese Anbauten den Siedlungscharakter nicht wesentlich beeinträchtigt, können diese auch zukünftig zugelassen werden.

D.5.2.4. Einfriedungen

Igel und andere Kleintiere sind wichtige Bestandteile des ökologischen Gleichgewichts und nutzen Gärten als Lebensraum. Geschlossene Zäune verhindern ihre Wanderungen und führen zu einer Verinselung von Lebensräumen, was die Artenvielfalt gefährdet. Die vorgeschriebene Sockelfreiheit von Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken, sowie der vorgegebene Abstand zur Geländeoberfläche reduziert Barrieren und ermöglicht den Tieren den ungehinderten Wechsel zwischen Grundstücken und trägt zur ökologischen Vernetzung bei. Diese Maßnahme dient dem Artenschutz.

D.5.2.5. Grünflächen und Grünordnung

Die bestehenden privaten Grünflächen werden entsprechend festgesetzt, da sie in Form von bewachsenen Hausgärten mit teils dichtem Baum- und Strauchbestand das grüne Rückgrat des Plangebiets bilden. Diese stellen eine Bereicherung des Ortsbildes dar und führen zu einem erhöhten Wohnwert für die bestehende und künftige Wohnbebauung. Gleichzeitig leisten die privaten Freiräume mit 3,8 ha einen Beitrag für ein positives lokales Stadtklima als „grüne Lunge“ des Quartiers.

Entsprechend der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABSP) wird durch den Erhalt der alten und vielfältig strukturierten Privatgärten zusätzlich ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung der bebauten Bereiche sowie zukünftiger Bauflächen geleistet. Neben ihrer Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes dienen die Gärten auch als Nistplatz. Darüber hinaus wird durch den Erhalt und die Mehrung der

Baumsubstanz ein weiteres Ziel des ABSP verfolgt und ein gliederndes Element der ursprünglichen Siedlungstypologie erhalten.

Um auch im Rahmen künftiger Bauvorhaben ein Mindestmaß an Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten und die Grünstruktur weiterzuentwickeln, ist auf privaten Grundstücken je vollständiger 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Das bedeutet, dass auf Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 300 m² keine Verpflichtung zur Baumpflanzung besteht. Bei einer Baugrundstücksfläche von 300 m² bis 599 m² ist mindestens ein Baum und bei einer Fläche von 600 m² bis 899 m² sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen, usw. Bereits bestehende Bäume werden angerechnet. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind möglichst klimaresiliente, standortgerechte und vorwiegend heimische Baumarten zu verwenden. Unter der 1. Ordnung bzw. Wuchsklasse werden Bäume verstanden, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 20 m erreichen. Bäume der 2. Ordnung bzw. Wuchsklasse erreichen im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 10 – 20 m.

Da mit diesem Bebauungsplan weitgehend bereits bebaute und bewohnte Grundstücke mit zahlreich vorhandenen Bestandsbäumen überplant werden, wird keine (abschließende) Baumliste innerhalb der Festsetzungen vorgegeben. Für die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung werden beispielhaft folgende Baumarten als geeignet erachtet:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cercidiphyllum japonicum (Lebkuchenbaum)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus calleryana „Chantileer“ (Stadt-Birne)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Auf die grundsätzliche Anrechenbarkeit von Bäumen 1. Ordnung sowie Obstbäumen ungeachtet ihrer Wuchsklasse wird hingewiesen.

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

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass alle Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Naturrasen- /

Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen sind. Mit dem damit einhergehenden Verbot von reinen Schotter-/Stein-/Kunstrasengärten wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz von Klima, Natur und Landschaft geleistet und die ökologische Funktion des Bodens, z.B. für die Versickerung dauerhaft gesichert.

Dem Erhalt und der Entwicklung der innerörtlichen Grünstrukturen dient auch der weitgehende Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich privater Grünflächen. Zulässig sind ausschließlich untergeordnete Anlagen, die dem Erhalt und der Pflege der Grünflächen (z.B. Gerätehütte, Kieswege etc.), der Selbstversorgung mit Lebensmitteln, sowie untergeordnet der Erholungsnutzung dienen. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass die wünschenswerte Freizeit- und Erholungsnutzung der privaten Grünflächen durch übermäßige Bebauung und Versiegelung eingeschränkt wird.
Die Vorgaben zur Grünordnung sind bewusst zurückhaltend, um diesen einfachen BP nicht mehr detaillierten Regelungen zu überfrachten. Weitere grünordnerische Aufwertungsmaßnahmen sind im Gebiet uneingeschränkt zulässig. Die Stadt sieht diese in der Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer, ohne einen weitergehenden Regelungsbedarf festzulegen. Die im BP enthaltenen Regelungen sollen einen Mindeststandard an Begrünung gewährleisten.

D.5.3. Erschließungskonzept

Hinsichtlich Infrastruktur und Verkehr sind im Plangebiet keine Neuplanungen vorgesehen. Die Erreichbarkeit ist sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den MIV und den ÖPNV gewährleistet. Siehe hierzu auch Kapitel D.2.7. „Verkehrliche Anbindung“.

D.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Das bebaute Plangebiet ist bereits komplett erschlossen, jedoch werden durch die Energiewende mittelfristig Erschließungsmaßnahmen notwendig. Das Plangebiet ist derzeit nicht zur Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Es muss damit gerechnet werden, dass die vorhandene Heizenergie mit fortschreitender Dekarbonisierung Schritt für Schritt durch z.B. Wärmepumpen oder Direktheizungen zu ersetzen ist. Zu diesem Zweck ist die mittelfristige Errichtung von bis zu zwei neuen Transformatorenstationen notwendig, deren konkrete Lage derzeit nicht bestimmt werden kann. Für die Errichtung ist voraussichtlich § 14 BauNVO anzuwenden. Die Stadtwerke Augsburg werden zu gegebener Zeit und bei Bedarf auf Grundstückseigentümer zugehen.

D.5.5. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umgangs mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, welche durch einen naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und damit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Der Bebauungsplan trifft zu diesem Thema keine Festsetzungen, da entsprechende Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz und in der städtischen Entwässerungssatzung einschlägig sind. Der Schutz und langfristige Erhalt der rückwärtigen Grün- und Freiflächen leisten hierzu einen wichtigen Beitrag. Außerdem dient dies 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 auch zukünftig auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen.

Im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes ist im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben unter Beachtung der einschlägigen Regeln der Technik, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Vor einer zukünftig geplanten Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um die Möglichkeit von Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

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.

Da bei der geplanten Aufstellung des einfachen BP Nr. 897 kein neues Baurecht geschaffen wird und der vorhandene Baumbestand sowie die Freiflächen erhalten werden, sind keine erheblichen nachteiligen (Umwelt-) Auswirkungen zu erwarten. Dadurch reduziert sich auch der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des nachfolgenden Umweltberichts erheblich.

D.6.1. Einleitung

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

Es wird auf die Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5.1. „Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept“ der Begründung verwiesen, in denen der Anlass und das Ziel der Planung erläutert werden.

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

In den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind folgende verbindlich zu beachtende Umweltziele festgelegt:

<u>Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP):</u>

Das ABSP ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab.

Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg:

Die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) vom 04.03.2020 regelt, welcher Bestand an Gehölzen (Bäume und Sträucher) im Stadtgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geschützt ist. Der vorliegende Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit behält. Zudem wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen und damit erfolgt über das bisher bereits vorhandene Baurecht hinaus kein Eingriff in den Baumbestand, der teilweise der Baumschutzverordnung unterliegt.

Trinkwasserschutzgebiet „W III b“:

Für das gesamte Plangebiet gilt die Verordnung der Regierung von Schwaben über das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung der Städte Augsburg und Königsbrunn vom 24.10.1991, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 11.04.2008, da es sich in der Weiteren Schutzzone „W III b“ (früher „b“) befindet.

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

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

Es wird auf Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“ der Begründung verwiesen.

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

Das Plangebiet ist bis auf wenige Randbereiche nicht Bestandsteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die weitere bauliche Entwicklung würde sich daher nach §34 BauGB richten. Angesichts der hohen Nachfrage an Wohnraum kann davon ausgegangen werden, dass Nachverdichtungen sich im rückwärtigen Freiraum fortsetzen könnten und die einzelnen Schutzgüter dadurch nachhaltig beeinträchtigt werden würden.

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des BP Nr. 897 wird eine maßvolle bauliche Verdichtung auch in Zukunft möglich sein. Dadurch, dass die festsetzten Baulinien und Baugrenzen auf die vorhandene Bebauung Bezug nehmen, können den dort lebenden Menschen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Gleichzeitig sichert die hintere Baugrenze den Bestand an alten, identitätsstiftenden und vielfältig strukturierten Privatgärten und somit ökologisch und klimatisch wertvolle Freiräume. Durch die Steuerung der baulichen Entwicklung und den Erhalt der Freiräume werden die Schutzgüter positiv beeinflusst.

D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- / Freizeitfunktion des Gebietes. Das Plangebiet wird heute nahezu ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls überwiegend Wohnstrukturen. Westlich der Postillionstraße befindet sich zudem ein Gewerbegebiet.

Der Siedlungsbereich verfügt abgesehen von einem Spielplatz und einer Grünfläche im Osten entlang der Breitwiesenstraße über keine öffentlichen Frei- und Grünflächen oder Spielplätze.

Der Erhalt der rückwärtigen Freiräume stellt sicher, dass das hochwertige Wohnumfeld erhalten wird und der Zugang zu privaten Freiflächen sichergestellt werden kann. Dadurch kann ein hoher Wohn- und Erholungswert langfristig gesichert werden.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet durch Verkehrslärm der bestehenden Straßen. Die Vorbelastungen liegen im üblichen Bereich von Wohn- und Sammelstraßen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu befürchten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre, bedingt durch die bereits begonnene Nachverdichtung in zweiter und dritter Reihe, nicht mit dem dauerhaften Erhalt der großen, zusammenhängenden, alten, identitätsstiftenden und vielfältig strukturierten Privatgärten und somit ökologisch und klimatisch wertvollen Freiräumen zu rechnen. Darüber hinaus wäre für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung und des Parkdrucks mit Überlastung der vorhandenen Erschließung zu rechnen. Letztendlich würden sowohl die Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch die Erholungs- und Freizeitfunktion des Gebiets deutlich abnehmen, während die Gesundheitsrisiken, etwa durch eine zunehmende Hitzebelastung, steigen würden.

D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich in dem Plangebiet keine Biotope sowie keine besonders seltenen oder schützenswerten Tier- und Pflanzenarten.

Der Vegetationsbestand konzentriert sich größtenteils auf die rückwärtigen Privatgärten, die einen zusammenhängenden Freibereich bilden. Die rückwärtige Baugrenze wird so angeordnet, dass Eingriffe in die schützenswerten Grünbereiche weitestmöglich vermieden werden können. Die Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg trägt zur Sicherung des Gehölzbestandes bei. Dies gilt auch für die planungsrechtliche Festsetzung, wonach ab einer Baugrundstücksfläche von 300 m² und je weiterer 300 m² Baugrundstücksfläche ein Baum 1.oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären weitere Eingriffe in den Freibereich zu erwarten. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wäre entsprechend mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Ein dauerhaftes Fortbestehen der zusammenhängenden, alten und vielfältig strukturierten Privatgärten wäre fraglich.

D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Durch die Aufstellung des BP Nr. 897 werden bauliche Eingriffe gesteuert und in verträglichem Maße weiterhin möglich sein. Beim Plangebiet handelt es sich um einen zusammenhängenden, locker bebauten Siedlungskörper. Eine maßvolle Nachverdichtung, die die vorhandenen Freiräume erhält und damit eine angemessene Durchgrünung sichert, trägt daher einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung und reduziert den Grad der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere auf der sogenannten „Grünen Wiese“ wird wirksam begegnet („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine verstärkte Nachverdichtung zu erwarten, welche die vorhandenen Freiräume zerschneiden würde. Es wäre mit erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Da es sich beim Plangebiet um einen seit geraumer Zeit als Siedlungsfläche genutzten Bereich handelt, ist von anthropogen geprägten Bodengesellschaften auszugehen. Auch die ehemalige Nutzung der Hausgärten für Gartenbau und Kleintierhaltung bestärkt diese Annahme. Jedoch sind die Flächen in weiten Teilen nicht versiegelt. Die lockere Bebauung und die großen zusammenhängenden Freibereiche ermöglichen eine weitgehend intakte Bodenfunktion.

Im Süden des Plangebiets entlang der Flachsstraße und Eggenstraße (Flurstücke 1180, 1180/11, 1180/12, 1180/13, 1180/ 14, 1180/15, 1180/16, 1180/17, 1180/18, 1180/19, 1180/20, 1180/21 und 1180/22) befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Im Rahmen eines Aushubs für ein Bauvorhaben wurden dort in der Vergangenheit anthropogene und schadstoffhaltige Ablagerungen festgestellt. Diese wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen bereits im Jahr 2002 entfernt. Da jedoch keine Beweissicherungsproben genommen wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass potenziell belastete Auffüllungen verblieben sind. Daher ist die Fläche weiterhin als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind grundsätzlich als gering zu bewerten. Durch die Planaufstellung werden die Möglichkeiten für bauliche Eingriffe reduziert und große Freiräume erhalten. Eine großflächige Versiegelung oder Verdichtung des Bodens ist damit ausgeschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nachverdichtung in zweiter und dritter Reihe und damit eine Versiegelung oder Verdichtung in höherem, nachteiligem Maße zu erwarten.

D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die von Überschwemmungen bedroht sind. Jedoch liegt es in der weiteren Schutzzone (W III b) eines Trinkwasserschutzgebiets.

Da die Böden im Bereich der Niederterrassen hauptsächlich aus sandigen Kiesen bestehen, haben sie eine hohe Wasserdurchlässigkeit mit sehr geringer Filterleistung. Die Wasserspeicherfähigkeit ist ebenfalls sehr gering. Aufgrund der geringen Feinkorngehalte der Böden besteht hier nur ein geringes Absorptionsvermögen, so dass Nähr- und Schadstoffe fast ungehindert in das Grundwasser übergehen können. Aufgrund dieser Eigenschaften weist dieser Boden aber zugleich auch eine gute Versickerungseignung für Niederschlagswasser auf, was sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades des Areals, der hohen Wasserdurchlässigkeit und geringen Wasserspeicherfähigkeit des Bodens dienen die Freiflächen auch der Grundwasserneubildung. Es ist jedoch ein höheres theoretisches Kontaminationsrisiko des Grundwassers gegeben. Aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung relativiert sich dieses Risiko.

Im Plangebiet kann aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der großzügigen privaten Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser großflächig zu Versickerung gebracht werden.

Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, ist der Anteil an unversiegelten Flächen bereits eingeschränkt. Zunehmende Versiegelungen wirken sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit auch auf das Schutzgut Wasser aus. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bereich eingeschränkt, in dem primär Versiegelung stattfinden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem erheblichen Anstieg des Versiegelungsgrades zu rechnen. Der Bereich ist insbesondere in Bezug auf die Grundwasserneubildung jedoch besonders empfindlich gegenüber weiterer Versiegelung, z.B. durch Nachverdichtung. Insofern würden sich für das Schutzgut Wasser nachteiligere Auswirkungen einstellen.

D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

In der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2023 ist das Planungsgebiet als Wirkraum kategorisiert. Dabei werden einzelnen Teilbereichen des Plangebiets unterschiedliche Handlungsprioritäten zugewiesen. Folgende Handlungsprioritäten kommen dabei vor:

- Handlungspriorität 5: „bei allen baulichen Entwicklungen […] sind über den klimaökologischen Standard hinausgehende optimierende stadtklimatologische Maßnahmen umzusetzen“
- Handlungspriorität 6: „klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung sind bei allen Vorhaben einzuhalten“

- „keine vorrangige Handlungspriorität“: sehr guter bioklimatischer Zustand, der zu erhalten ist“

Freiflächen wie die zusammenhängenden, rückwärtigen Privatgärten leisten einen wichtigen Beitrag zum Luftaustausch im Stadtgebiet und sorgen für ein gemäßigtes Stadtklima. Dieses sogenannte Ausgleichsklimatop profitiert von dem großen Grünflächenanteil und den damit einhergehenden vielfältigen positiven Klimafunktionen (gering belastete Luft, Luftaustausch, kein Hitzestau etc.). Lufthygienische Vorbelastungen bestehen keine. Bei Durchführung der Planung ist, ausgehend vom Fortbestehen der zusammenhängenden Freiflächen, kaum mit Veränderungen zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Reduzierung des Grünflächenanteils im Planbereich und einer Zerschneidung der zusammenhängenden Freiräume auszugehen. Selbst intensive Dachbegrünungen könnten nur bedingt einen Ausgleich leisten. Durch die erhebliche Zunahme an Fahrzeugen müsste auch mit einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation gerechnet werden. Insgesamt wäre daher innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umgebung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft / Klima auszugehen.

D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im bebauten Siedlungsgebiet baulich vorgeprägt. Das Stadtbild auf diesen Flächen ist vornehmlich durch die ursprünglichen Siedlerhäuser und damit von einer homogenen Siedlungsstruktur geprägt. Die innenliegenden Freiflächen tragen als gliederndes Element zum Erhalt der ursprünglichen Siedlungstypologie bei. Bei Durchführung der Planung wird diese Struktur erhalten und gesichert. Neue, das Orts- und Landschaftsbild stark verändernde Bauten und bauliche Elemente werden in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zunächst wenig ändern. Durch sukzessive Nachverdichtung würde jedoch die ursprüngliche Siedlungsstruktur überformt und die identitätsstiftenden Freiraumstrukturen verloren gehen.

D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalgeschützte Ensembles. Da es sich um Gebiet von vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung handelt, sind jedoch hinsichtlich des Vorkommens von Bodendenkmälern archäologische Befunde bei den Baumaßnahmen zu erwarten. Westlich des Plangebiets entlang der Postillionstraße wurden Siedlungen der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit nachgewiesen. Außerdem befinden sich dort Gräber des Endneolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie der römischen Kaiserzeit (D-7-7631-0368). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese reiche Fundlandschaft bis in das Planungsgebiet fortsetzt.

Da darüber hinaus keine sonstigen Kultur- oder Sachgüter betroffen sind bzw. nicht verändert werden, ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung mit ähnlichen Auswirkungen zu rechnen, wobei bei Nichtdurchführung der

Planung die Eingriffe in archäologisch bedeutsamen Boden potenziell größer ausfallen könnten.

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

D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 897 erfolgen planungsbedingt keine über das bisherige Baurecht hinausgehenden Baumaßnahmen und somit keine Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter.

D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen durch die geplante Aufstellung des BP Nr. 897 zu erwarten.

D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die relevanten Umweltauswirkungen der Planung nach derzeitigem Stand sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen dargestellt. Summationswirkungen sind grundsätzlich unter bestimmten Bedingungen möglich, wodurch insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei jeweiliger Einzelbetrachtung. Da durch die vorliegende Planung Grünflächen geschützt und die Bebauung beschränkt wird, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können. Vielmehr kann durch die Planung von positiven Auswirkungen ausgegangen werden.

D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Im maßgebenden Umfeld des Planungsbereichs 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

Die Aufstellung des BP Nr. 897 beinhaltet keine Planung für einen Störfallbetrieb. In der näheren Umgebung des Plangebiets ist auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

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

Es sind, wie bereits dargestellt, keine relevanten nachteiligen (Umwelt-)Auswirkungen durch die geplante Aufstellung des BP Nr. 897 zu erwarten.

Da keine erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen und die Umwelt entstehen, sind auch keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleicherheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange erforderlich.

D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 897 erfolgen keine baulichen Eingriffe, die über das bestehende Baurecht hinausgehen. Der BP Nr. 897 überplant Flächen, deren Bebaubarkeit sich bisher nach den Maßgaben des § 34 BauGB richtet. Eingriffe waren damit bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des BP zulässig und sind auch weitestgehend erfolgt. Somit ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit vorheriger Bilanzierung nicht erforderlich. Vielmehr kann durch die Planung von einem positiven Effekt auf Naturschutz und Landschaft ausgegangen werden.

D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Es sind, wie bereits dargestellt, nach aktuellem Erkenntnisstand keine nachteiligen derartigen Auswirkungen, sondern tendenziell eher Verbesserungen durch die geplante Aufstellung des BP Nr. 897 zu erwarten. Aus diesem Grund ist auch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.7.1. Standortwahl

Mit der aktuellen Planung soll eine klare Rechtsgrundlage für bestehende und geplante Wohngebäude im Plangebiet geschaffen werden, die den dort lebenden Familien ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einräumen soll und gleichzeitig die wertvollen, identitätsstiftenden rückwärtigen Freibereiche erhält. Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach Standortalternativen nicht.

D.6.2.7.2. Planvarianten

Die aktuelle Planvariante kann für einen dauerhaften Erhalt der innenliegenden Bereiche als ökologisch wertvollen Freiraum mit teilweise dichtem Baum- und Strauchbestand sorgen. Im Rahmen des Aufstellungsprozesses des Bebauungsplanes wurde

unter anderem die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB diskutiert. Um das der Planung wesentlich zu Grunde liegende Ziel, einen Ausgleich zwischen dem Bedarf an Wohnraum (Nachverdichtung) und dem Erhalt der innenliegenden Frei- und Grünflächen zu schaffen, zu erreichen, wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes jedoch als nicht erforderlich erachtet. Auch zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurden Varianten diskutiert. Neben einem gänzlichen Verzicht auf diese Festsetzung, wurde auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO erwogen. Letztendlich wird mit der gewählten Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) nach § 3 BauNVO auch der bestehende, wohngeprägte und ruhige Siedlungscharakter gewürdigt und erhalten. Es wurden zudem verschiedene Varianten in Bezug zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze geprüft. Eine geringere Bebauungstiefe würde die angestrebte maßvolle Nachverdichtung verhindern, während eine größere Bebauungstiefe das Ziel des Schutzes der rückwärtigen Grün- und Freiflächen gefährden würde. Die Frage nach weiteren grundsätzlichen Planvarianten stellt sich nicht, zumal die städtebauliche Struktur des Plangebietes bereits existiert und auf Grundlage des städtischen Gestaltungshandbuchs „Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“ erhalten und ergänzt werden soll.

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 aktuellen Planung im Vergleich zu einer baulichen Nutzung nach § 34 BauGB wurde auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Umweltdaten wurden im Wesentlichen vorhandenen Karten- und Planwerken, wie dem ABSP entnommen. Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten.

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

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da die Aufstellung des BP Nr. 897 mit keinen relevanten nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist, erübrigt sich auch ein späteres Monitoring gemäß § 4c BauGB.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Planbereich existiert bislang im Wesentlichen kein BP, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB richtet. Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich „Wohnbaufläche“ samt den im rückwertigen Grundstücksbereich befindlichen „privat zu erhaltende(n) Grün und Obstgärten“ dar.

Das Plangebiet hat sich seinen weitgehend ursprünglichen Siedungscharakter bewahrt. Es ist vornehmlich durch die klassischen eingeschossigen Siedlerhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) mit steilem Satteldach geprägt. Die innenliegenden Privatgärten

gliedern als große, zusammenhängende Grünfläche die ursprüngliche Siedlungsstruktur und leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität des Plangebiets.

Der BP Nr. 897 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Er soll eine klare Rechtsgrundlage für bestehende und geplante Wohngebäude innerhalb des Plangebiets schaffen, die den dort lebenden Familien ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt und gleichzeitig die wertvollen, identitätsstiftenden rückwärtigen Freibereiche und den Siedlungscharakter erhält.

Um die Auswirkungen der Planung im Vergleich zu den bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten (Nachverdichtung nach § 34 BauGB) zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	mittel, Verbesserung	Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch Erhalt des Zugangs zu privaten Freiflächen; Beitrag zu einem höheren Wohn- und Erholungswert.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel, Verbesserung	Weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes, im Einzelfall auch Neuplanzungen; Sicherung der zusammenhängenden, alten und vielfältig strukturierten privaten Freiflächen. Weiterhin maßvolles Nachverdichtungspotenzial inkl. Wegfall von Vegetation.
Fläche	mittel, Verbesserung	Steuerung der Nachverdichtung und damit der potenziellen baulichen Eingriffe; sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin maßvolles Nachverdichtungspotenzial inkl. Flächenverbrauch.
Boden	gering, Verbesserung	Bodenfunktionen durch Bestand bereits beeinträchtigt; Begrenzung der zukünftig möglichen Versiegelungen auf ein verträgliches Maß; Sicherung von privaten Grünanlagen.
Wasser	mittel, Verbesserung	Begrenzung der zukünftig möglichen Versiegelung auf ein verträgliches Maß; Rückhaltung von Niederschlagswasser und Versickerung des nicht schädlichen verunreinigten Niederschlagwassers auf privaten, nicht schadstoffbelasteten Bereichen des Bodens, die durch Planung erhalten und gesichert werden; Beitrag zur Grundwasserneubildung.
Luft / Klima	mittel, Verbesserung	Keine wesentlichen Veränderungen des bereits vorherrschenden Stadtklimas; Erhalt von großen, zusammenhängenden Grünflächen; Vermeidung von Hitzeinseln.
Landschaft	gering	Langfristig Erhalt der bestehenden Siedlungstypologie; keine neuen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Elemente.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Kein zusätzlicher Eingriff in Bodendenkmäler. Bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung identische Auswirkungen.

Bei Umsetzung der aktuellen Planung werden über das bereits bestehende Planungsrecht hinaus keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

ausgelöst. Vielmehr kann durch die Begrenzung der Möglichkeit zur Nachverdichtung von einem positiven Effekt auf die genannten Schutzgüter ausgegangen werden, weshalb ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist. Entsprechendes gilt für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, von der ebenfalls abgesehen werden kann.

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 oder frei zugänglich im Internet eingesehen werden:

Gutachten / Fachinformationen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Lärm- und Luftschadstoff-Informations-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	September 2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informations-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	Dezember 2017	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Hochwassergefahrenkarte	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Dezember 2019	Informationen zur Hochwassergefährdung von Flächen in Bayern
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)	Bayerisches Landesamt für Umwelt	November 2013	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet

Stellungnahmen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Städtische Dienststelle	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen	19.12.2025	Anregung der Änderung der grünordnerischen Festsetzungen
Städtische Dienststelle	Umweltamt, Immissionsschutz	19.11.2025	Hinweise zu Immissionswerten
Städtische Dienststelle	Umweltamt, Stadtklimatologie	17.12.2025	Hinweise zum Schutzgut Luft/Klima, zum Umgang mit Versiegelung und Bodenfunktion zu vegetationsgeprägten Strukturen, zu Schwammstadtelementen sowie Albedo und Materialwahl
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt	18.12.2025	Hinweise zum Grundwasser, zu Altlasten und zum Bodenschutz
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	11.12.2025	Hinweise zu Altlasten und zum vorsorgenden Bodenschutz

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Öffentlichkeit	ID 1007	04.12.2025	Anregung zur Ergänzung der Festsetzung zu Einfriedungen und Hinweise zum Artenschutz
Öffentlichkeit	ID 1020	13.12.2025	Hinweise auf im Plangebiet anzutreffende Tierarten
Öffentlichkeit	ID 1062	19.12.2025	Hinweise zum Artenschutz

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Das Bauleitplanverfahren ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im öffentlichen Interesse erforderlich. Die Planunterlagen wurden federführend vom Stadtplanungsamt erarbeitet und das Verfahren wurde ohne Beteiligung eines externen Planungsbüros durchgeführt. Zudem erfordert die Umsetzung der Planaufstellung weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung. Ausweisbare Planungskosten oder Folgekosten fallen damit nicht an.

Vertragliche Regelungen sind nicht erforderlich, zumal kein neues Baurecht geschaffen wird, die Planung im öffentlichen Interesse erfolgt und kein Erwerb oder Verkauf von Grundstücken erforderlich ist.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	**9,6**	**62,96**
Reines Wohngebiet (WR)	9,6	62,96
Verkehrsflächen	**1,8**	**11,82**
Straßenverkehrsflächen	1,8	11,82
Grünflächen	**3,8**	**25,22**
Private Grünflächen	3,8	25,22
Gesamtfläche	**15,3**	**100**

Für die Planung:
Referat für Stadtentwicklung, Mobilität und Klimaschutz — Stadtplanungsamt

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 23.09.2026.

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 Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr – 12 Uhr) eingesehen werden.

E.2. Baumschutzverordnung

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

E.3. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht zwecks Abstimmung ggf. weiterer Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.
Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotenzial für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.
Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Flachsstraße und Eggenstraße auf den Flurstücken 1180, 1180/11, 1180/12, 1180/13, 1180/14, 1180/15, 1180/16, 1180/17, 1180/18, 1180/19, 1180/20, 1180/21 und 1180/22 eine Altlastenverdachtsfläche. Im Jahr 2002 hat dort bereits eine Sanierungsmaßnahme stattgefunden, um die Auffüllungen zu entfernen. Mangels Beweissicherung kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort potenziell belastete Auffüllungen verblieben sind.

E.4. Versickerung und Grundwasserschutz

Es wird auf die einschlägigen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg (insb. § 4 Abs. 5) und des Wasserhaushaltsgesetz (insb. § 55) hingewiesen.
Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oberflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung

zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist zu beachten.

E.5. Schutz vor hohen Grundwasserständen

Trotz des Nachweises der vorhandenen Grundwasserstände im Plangebiet ist aufgrund zunehmender Hochwasserereignisse mit zeitweise höheren oder schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre wird den Bauherren empfohlen, sich bei zukünftigen Bauvorhaben durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen.
Sofern bei Baumaßnahmen in das Grundwasser eingegriffen wird, ist mit der Unteren Wasserrechtsbehörde die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu klären.

E.6. Trinkwasserschutz

Gemäß Verordnung der Regierung von Schwaben über das Trinkwasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung der Städte Augsburg und Königsbrunn vom 24.10.1991 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 11.04.2008 liegt der Planbereich in der Weiteren Schutzzone „W III b“ (früher „b“). Diese Trinkwasserschutzgebietsverordnung steht der Errichtung von baulichen Anlagen im Grundsatz nicht entgegen. Sie ist bei allen Bauvorhaben und Flächengestaltungen vorbehaltslos zu beachten.

E.7. Bodendenkmäler

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

E.8. Artenschutz

Es wird empfohlen, durch die Installation von Nistkästen für Fledermäuse, den Erhalt alter Obstbäume und von Totholz auf den privaten Grünflächen und im Reinen Wohngebiet einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

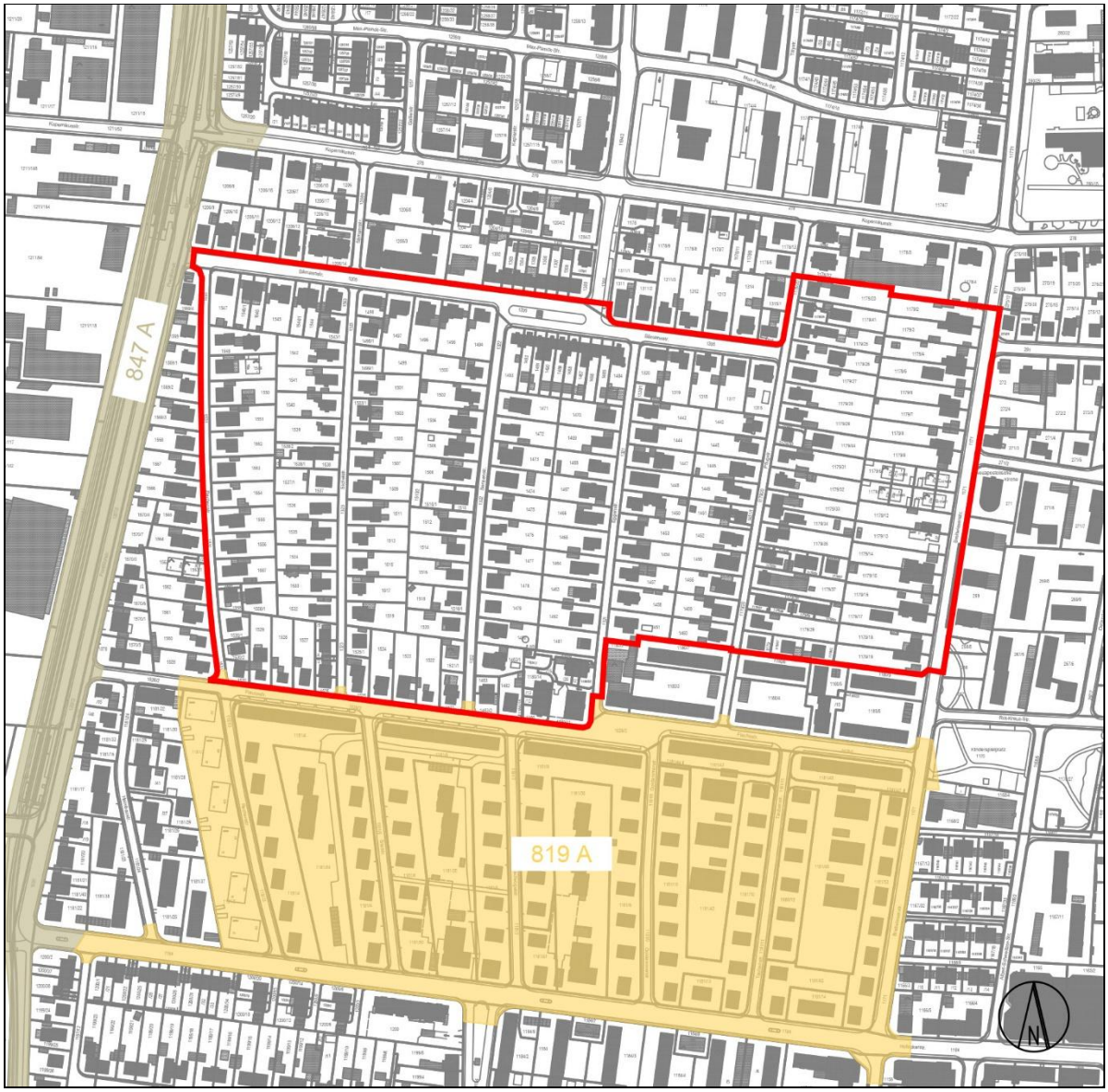
F. Anlagen
F.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2025, © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 23.09.2026.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich des BP Nr. 897
- Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 819 A
- Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 847 A

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP maßstabsfrei

F.4. Bebauungsplan Nr. 819 A

in Kraft getreten am 25.01.2019.



Planzeichnung maßstabsfrei

Zeichenerklärung

Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 897

Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 819 A

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 897, Aufstellung

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	24.11.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 47/48	02.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.11.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 45/46	14.11.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 17.11.2025 mit 19.12.2025
Billigungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet	vom [VeroeffentlichungBeginn] mit [VeroeffentlichungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister

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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

BAYERN 203 STADT AUGSBURG

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister