Anlage 3c

Stadt Augsburg

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 627 A

„Südlich der Blücherstraße, östlich des Neuen Ostfriedhofs“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungen 3
Ermächtigungsgrundlage 5
A. Planzeichnung 5
B. Zeichenerklärung 5
C. Textliche Festsetzungen 6
C.1. Allgemeine Vorschriften 6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text 6
C.3. Schlussbestimmungen 10
D. Begründung 11
D.1. Anlass der Planung 11
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung 12
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe 12
D.2.2. Eigentumsverhältnisse 12
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet 12
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 12
D.2.5. Topografie, Vegetation 13
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten 13
D.2.7. Verkehrliche Anbindung 13
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung 14
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung 14
D.4. Planungsvorgaben 15
D.4.1. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild 15
D.4.2. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Hochzoll 15
D.4.3. Kleingartenentwicklungsplan 16
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 18
D.5.3. Erschließungskonzept 20
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept 21
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept 22
D.6. Umweltbericht 24
D.6.1. Einleitung 24
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 25
D.6.3. Zusätzliche Angaben 38
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen 43
D.8. Städtebauliche Statistik 44
D.8.1. Plangebietsfläche 44
D.8.2. Stellplätze 44
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 45
E.1. Vorschriften und Regelwerke 45
E.2. Altlasten 45
E.3. Artenschutz 45
E.4. Vorsorgender Bodenschutz 45
E.5. Bodendenkmäler 46
E.6. Versorgungsnetze 46
E.7. Baumschutzverordnung 46
E.8. Landwirtschaftliche Emissionen 46
F. Anlagen 47
F.1. Luftbild 47

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 48
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung 49
F.4. Bebauungsplan Nr. 627 50
F.5. STEK - Handlungsfeld 4: Grünflächen und Sport 51
F.6. Gehölzbestandsplan 52
F.7. Planungskonzept 53
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung 54

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
12. BImSchV	12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

Abkürzung	Erläuterung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 627 A, „Südlich der Blücherstraße, östlich des Neuen Ostfriedhofs“, als Satzung:

- § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB
- Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 18.08.2022.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 18.08.2022.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 18.08.2022.

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. 627 A, „Südlich der Blücherstraße, östlich des Neuen Ostfriedhofs“, wird für den Bereich zwischen der Blücherstraße (einschließlich) im Norden, dem Grundstück Fl.Nr. 1270, Gemarkung Lechhausen (teilweise einschließlich) im Osten, der Wohnbebauung an der Karwendelstraße im Süden und dem Neuen Ostfriedhof im Westen aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.2021.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Private Grünflächen

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzten Grünflächen dienen der Errichtung und dem Betrieb einer Dauerkleingartenanlage gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz.

(2) Zulässig sind:
- je Parzelle eine Gartenlaube mit höchsten 20 m^2 Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz.
- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung und der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen mit der in der Planzeichnung eingetragenen maximal zulässigen Grundfläche.

(3) Nicht zulässig sind Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

(4) Einfriedungen sind als sichtdurchlässige Zäune und standortgerechte Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen zu den Wegen eine Maximalhöhe von 0,8 m und zu den Außengrenzen der Anlage eine Maximalhöhe von 1,2 m nicht überschreiten. Hecken sind zu den Wegen mit einer Maximalhöhe von 0,8 m sowie um die gesamte Anlage mit einer Maximalhöhe von 1,2 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Bei Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m einzuhalten.

§ 5 Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze

(1) Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der für die jeweils geplanten Nutzungen nachzuweisenden Kfz- und Fahrradstellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg.

(2) Sämtliche Kfz-Stellplätze (einschließlich der Besucherstellplätze) sind als oberirdische Stellplätze auf der eigens hierfür festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze anzuordnen.

(3) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

(4) Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit Bäumen zu gliedern. Für je fünf Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzenauswahl in § 6 Abs. 2 zu pflanzen.

(5) Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder Drain-Pflaster zulässig.

(6) Mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden.

§ 6 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

(1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten gemäß Abs. 2 zu verwenden, wobei mindestens 30 % der zu pflanzenden Bäume aus der Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ umzusetzen sind.

(2) Pflanzenliste / Pflanzenauswahl

Artenliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Klimabäume 1. Ordnung:

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Nyssa sylvativa	Tupelobaum

Bäume 2. Ordnung:

Aesculus x carnea ‚Briotii'	Rotblühende Kastanie ‚Briotii'
Prunus sargentii ‚Accolade'	Zierkirsche ‚Accolade'
Prunus serrulata ‚Kanzan'	Zierkirsche ‚Kanzan'
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Zierbirne ‚Chanticleer'
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Klimabäume 2. Ordnung:

Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus tschoniskii CAC	Wolliger Zierapfel
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Obstbäume:

Malus domestica (in Sorten)	Apfel (Sorten z. B.: ‚Berner Rosenapfel', ‚Jakob Fischer', ‚Goldrenette von Blenheim', ‚Roter Gravensteiner', ‚Roter Berlepsch', ‚Schöner von Gebenhofen', ‚Wettringer Taubenapfel')
Pyrus communis (in Sorten)	Birne (Sorten z. B: ‚Conference', ‚Novembra', ‚Vereinsdechant')
Juglans regia (in Sorten)	Walnuss (Sorten: z. B.: ‚Geisenheimer Walnuss Nr. 26', ‚Wunder von Monrepos', ‚Franquette', ‚Mars')

(3) Pflanzqualität

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung
Hochstämme mindestens 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm
bei Verwendung im Straßenraum und auf Quartiersplätzen als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung
Hochstämme mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Quartiersplätzen als Alleebaum
Hochstämme mindestens 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm
(Gütebestimmung FLL)

Obstbäume
Hochstämme mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 14–16 cm

(4) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m (bei Säulenform: 5,0 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.

(5) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

(6) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16,0 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(7) Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 5.600 m² ist auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft zu erbringen.

Maßnahmen:
Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen. Dabei sind regionale Obstbaumsorten zu pflanzen (Hochstammqualität, siehe Pflanzliste), wobei ein Abstand zwischen den Bäumen von 25 m nicht zu unterschreiten ist.

Das Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche ist einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr zu unterziehen, inklusive Mahdgutabfuhr. Auf Mulchen, Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Die Anlage eines Grasweges durch eine maximal dreischürige Mahd im Jahr entlang des Eingriffsbereichs zu Pflegezwecken und zur Erlebbarmachung der Ausgleichsfläche ist zulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(8) Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sogenannte „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Oberflächentemperatur der Leuchten darf 60 Grad Celsius nicht übersteigen. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen. Die direkte Beleuchtung von Gehölzen ist unzulässig.

(9) Vor Entfernung einzelner Bäume sind diese im Vorfeld auf Quartierstrukturen und Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

§ 7 Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 8 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird folgender Bebauungsplan, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereichs liegt, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 627, „Zwischen Zugspitzstraße, Localbahn, Blücherstraße und dem Wohngebiet Hochzoll-Nord in Augsburg-Lechhausen“, in Kraft getreten am 21.07.1967.

§ 9 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).

§ 10 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 18.08.2022.

D.1. Anlass der Planung

Im Norden des Stadtteils Hochzoll, nördlich der Karwendelstraße, östlich des Neuen Ostfriedhofs und südlich der Blücherstraße, befinden sich aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ursprünglich für die Erweiterung des Neuen Ostfriedhofs vorgesehen waren. Dort plant die Stadt Augsburg nunmehr als Eigentümerin der Flächen den Bau einer Dauerkleingartenanlage sowie eines interkulturellen Gartens, um der Unterversorgung an Kleingärten in den Stadtteilen Hochzoll und Lechhausen entgegenzuwirken. Aufgrund demographischer Veränderungen und veränderter Präferenzen bei der Bestattung hin zur Urnengräbern werden diese Flächen künftig nicht mehr für eine Friedhofserweiterung benötigt. Lediglich für den ebenfalls benachbarten israelitischen Friedhof wird noch eine Erweiterungsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1272, Gemarkung Lechhausen vorgehalten.

Dem Bebauungsplanverfahren gehen langjährige fachliche Vorarbeiten und -überlegungen voraus. Bereits 2006 wurde der Bereich im Kleingartenentwicklungsplan 2005-2020 der Stadt Augsburg als möglicher Standort für eine neue Kleingartenanlage empfohlen. Das ISEK für Hochzoll aus dem Jahr 2010 greift diesen Vorschlag auf und schlägt für die Freiflächen östlich des Neuen Ostfriedhofs (Entwicklungsbereich Nord-Ost) eine Nutzung als Naherholungsfläche bzw. als interkulturellen Garten vor. Am 20.07.2016 beschloss der Umweltausschuss der Stadt Augsburg den Neubau einer Kleingartenanlage östlich des Neuen Ostfriedhofes „Kleingartenanlage Ost“ (BSV/16/00649), inklusive eines vom Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen hierzu entwickelten Vorentwurfs.

Das Stadtplanungsamt erarbeitete daraufhin in Abstimmung mit den wesentlichen betroffenen städtischen Fachdienststellen ein grundsätzliches Nutzungskonzept mit Bebauungsvorschlägen für die gesamten Friedhofserweiterungsflächen, das neben einer Kleingartenanlage unter anderem eine Wohnbebauung östlich davon auf teilweise privaten Grundstücksflächen vorsah. Die Planung für die Wohnbebauung schreitet allerdings langsamer voran als die Planung für die Kleingartenanlage.

Um die Baurechtschaffung für die Kleingartenanlage nicht weiter zu verzögern, soll nun die geplante Kleingartenanlage samt interkulturellem Garten auf Basis einer vom Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen entwickelten Planungskonzepts (Anlage F.7.) als erster Teilabschnitt entwickelt werden.

Die Umsetzung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Daher muss der BP Nr. 627 A aufgestellt werden. Der seit dem 21.07.1967 rechtskräftige BP Nr. 627 (Anlage F.4.) wird mit Inkrafttreten des BP Nr. 627 A in dessen Geltungsbereich geändert bzw. aufgehoben.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 627 A ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Blücherstraße (einschließlich) und den Grundstücken Fl.Nrn. 1271/1 und 1272/1, jeweils Gemarkung Lechhausen, im Norden, dem Grundstück Fl.Nr. 1270, Gemarkung Lechhausen (teilweise einschließlich) im Osten, der Wohnbebauung an der Karwendelstraße im Süden und den Grundstücken Fl.Nrn. 1273/1 und 1272 (teilweise einschließlich), jeweils Gemarkung Lechhausen, sowie dem Neuen Ostfriedhof im Westen.

Das ca. 3,65 ha große Plangebiet liegt etwa 3 km östlich vom Augsburger Stadtzentrum im Grenzbereich der Stadtteile Hochzoll und Lechhausen sowie im Übergangsbereich zur Nachbarstadt Friedberg.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gebäude oder andere bauliche Anlagen sind dort nicht vorhanden.

Im Norden liegt die Blücherstraße (Kreisstraße AS2) mit straßenbegleitenden Bäumen, von welcher aus die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen ist. Auf der Südseite der Blücherstraße ist der Bordstein bereits an mehreren Stellen abgesenkt und bietet somit heute schon die Möglichkeit zuzufahren.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen in unmittelbarer Nähe zum Neuen Ostfriedhof im Westen. Ein Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1272, Gemarkung Lechhausen ist weiterhin als potenzielle Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen und daher nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

Im Norden (Fl.Nr. 1272/1, Gemarkung Lechhausen) grenzt ein Steinmetzbetrieb an. Das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 1271/1, Gemarkung Lechhausen ist für die Errichtung eines Lagerplatzes für den Steinmetzbetrieb vorgesehen. Nördlich des Steinmetzbetriebs verläuft die Blücherstraße, die von einer 110kV-Hochspannungsfreileitung überspannt wird. Nördlich der Blücherstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Plangebietes, entlang der Karwendelstraße befindet sich Wohnbebauung, vornehmlich drei- bzw. viergeschossige Geschosswohnungsbauten.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Das Plangebiet liegt auf ca. 478 m. ü. NN und ist weitestgehend eben.

Das überplante Areal selbst ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend frei von natürlicher Vegetation. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Neuen Ostfriedhof hin befindet sich eine geschlossene Laubgehölzzeile und dichter Brombeerbewuchs. Im Nordwesten, angrenzend an das Firmengelände des Steinmetzbetriebes, finden sich ebenfalls Gehölze. Im Norden, im Bereich der Blücherstraße, sind linear verlaufende Alleebäume gepflanzt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Wohnbebauung hin, gibt es hoch gewachsene Laubbäume.

Der vorhandene Baumbestand wurde im August 2021 durch die RIWA GmbH, Kempten erfasst und durch LARS consult im Baumbestandsplan vom 03.09.2021 dargestellt (Anlage F.6.). Nachdem weder Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm noch mehrstämmige Bäume, bei dem einer der Stämme einen Umfang von mehr als 50 cm hat, erfasst wurden, fallen die Bestandsgehölze nicht unter die aktuelle Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg.

Besondere landschaftsgliedernde Merkmale oder nach der Stadtbiotopkartierung geschützte Biotope sind im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Laut der geologischen Karte von Bayern liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit Schotter (alt- bis mittelholozän). Gemäß Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Planungsraum innerhalb des Bodentyps 84a, welcher fast ausschließlich aus Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) besteht.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 3-4 m unter Gelände (Kapitel D.2.5.). Der Grundwasserpegel fällt in nordwestlicher Richtung ab. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Fließrichtung des Grundwassers ist von Nordosten nach Südwesten zum benachbarten Lech ausgerichtet, welcher als Gewässer 1. Ordnung als lokaler Vorfluter innerhalb des Stadtgebietes fungiert.

Fließende Gewässer bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Der Verlauf des ehemaligen „Kalten Bachs“, nördlich und südlich des Plangebietes noch erkennbar, quert als Trockengerinne das Plangebiet, führt jedoch kein Wasser mehr.

Das städtische Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht, weist darauf hin, dass ein geringes Risiko besteht, Schadstoffanreicherungen aufgrund der früheren erwerbsgärtnerischen und momentanen landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. Derzeit liegen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte vor, die eine Altlastuntersuchung begründen.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Die geplante Kleingartenanlage ist über eine bereits vorhandene Zufahrt von der Blücherstraße (Kreisstraße AS2) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Hierüber besteht Richtung Norden über die Amagasaki-Allee Anbindung an die Innenstadt sowie über die Kurt-Schumacher-Straße an die Autobahn A 8. Nach Süden geht die Blücherstraße in die Lechhauser Straße (AIC 19) über und führt weiter in den Landkreis Aichach-Friedberg.

Über den auf der Südseite der Blücherstraße bereits vorhandenen kombinierten Geh- und Radweg ist das Areal für Fußgänger und Radfahrer an das städtische Wegesystem der Umgebung angebunden. Der Netzplan Fahrradstadt 2020 weist diesen Radweg darüber hinaus als innergemeindliche Radhauptverbindung aus, die als Verbindung zur Nachbarstadt Friedberg eine regionale Radverkehrsverbindung darstellt.

Das Plangebiet ist aktuell über einen, durch den Neuen Ostfriedhof führenden, ca. 500 m langen Weg mit der ÖPNV-Haltestelle „Lechhausen Neuer Ostfriedhof“ verbunden. Von hier fährt die Tramlinie 1 in ca. 15 Minuten zum Rathausplatz. Darüber hinaus verkehren von dort auch die Buslinien 29 (Lechhausen Neuer Ostfriedhof - Hochzoll Mitte - Hochzoll Kuhsee) und 31 (Lechhausen Neuer Ostfriedhof - Rudolf-Diesel-Gymnasium).

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen FP ist das Plangebiet als „Allgemeine Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im Süden sind „Einzelbäume oder Alleen“ und „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt.

Auch wenn ein Teil der im FP dargestellten Grünflächen künftig als Kleingärten und interkultureller Garten genutzt wird, bleibt die gemeinsame Hauptnutzung „Allgemeine Grünfläche“ erhalten. Entsprechend werden die Grundzüge des rechtswirksamen FP nicht tangiert und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt.

Der BP Nr. 627 A kann somit aus dem FP entwickelt werden. Eine Änderung oder Berichtigung des FP ist daher nicht erforderlich.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Umgriff des seit dem 21.07.1967 rechtskräftigen BP Nr. 627, „Zwischen Zugspitzstraße, Localbahn, Blücherstraße und dem Wohngebiet Hochzoll-Nord in Augsburg-Lechhausen“ (Anlage F.2.). Dieser setzt für das Plangebiet und darüber hinaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgelände“ fest (Anlage F.4.).

Die aktuelle Planung lässt sich daher nicht aus dem BP Nr. 627 entwickeln. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Kleingartenanlage

mit interkulturellem Garten sowie zugehöriger Stellplatzanlage und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, ist daher die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 627 A erforderlich.

Mit Inkrafttreten des BP Nr. 627 A wird der rechtskräftige BP Nr. 627 in dessen Geltungsbereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild

Das Ende 2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt Augsburg von gesamtstädtischer Bedeutung heranzuziehen. Mit dem Beschluss des räumlichen Leitbildes, das die wesentlichen Zielaussagen des STEK prägnant zusammenfasst, hat der Stadtrat am 28.10.2021 nochmals die Bedeutung des STEK insbesondere für alle Planungsentscheidungen hervorgehoben.

Das STEK und das räumliche Leitbild geben auch für das Plangebiet wesentliche Zielsetzungen vor (Anlage F.5.). Für die östlich des Neuen Ostfriedhofs gelegene Friedhofserweiterungsfläche ist aufgrund demographischer Veränderungen und veränderter Präferenzen bei der Bestattung hin zu Urnengräbern kein Bedarf mehr vorhanden. Stattdessen soll das Areal zukünftig als Dauerkleingartenanlage und interkultureller Garten genutzt werden. Im STEK wird die Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage an dieser Stelle explizit als Projekt zur quartiersnahen Versorgung mit Kleingärten genannt. Auch der interkulturelle Garten dient insbesondere für die südlich angrenzenden Wohnquartiere wohnortnah der Erholung und dem gesellschaftlichen Miteinander.

D.4.2. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Hochzoll

Hochzoll wurde im Jahr 2010 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (neuer Programmname „Lebendige Zentren“) aufgenommen. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung für Hochzoll wurden Missstände und Bereiche festgestellt, die einen umfassenden Handlungsbedarf ergaben.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein ISEK erarbeitet, in dem alle Handlungsfelder mit den wichtigsten Maßnahmen, die zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebiets notwendig sind, aufgezeigt wurden. Der unbebaute Bereich zwischen dem Neuen Ostfriedhof und den umliegenden Geschosswohnungsbauten wurde dort als mögliche Entwicklungsfläche benannt (Entwicklungsbereich Nord-Ost), für die eine Nutzung als Grünfläche jeglicher Art bzw. für eine bauliche Abrundung zu prüfen sei. Im zum ISEK gehörenden Rahmenplan wurden zusätzlich eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Westseite der bestehenden Bebauung im Bereich Hindelanger Straße sowie die Anbindung der Entwicklungsfläche von der Karwendelstraße aus vorgeschlagen. Diese Fuß- und Radwegeverbindung wurde im Planungskonzept (Anlage F.7.) bereits vorgesehen.

D.4.3. Kleingartenentwicklungsplan

Die Nachfrage nach Kleingärten in Augsburg ist groß und übertrifft das Angebot bei Weitem. Am 27.01.2005 beschloss der Stadtrat deshalb die Erarbeitung eines Kleingartenentwicklungsplanes. Dessen Planungshorizont reicht(e) von 2005 bis 2020 und sollte eine langfristige und zukunftsorientierte Schaffung und Erhaltung von Kleingartenanlagen sicherstellen.

Der am 06.06.2006 vom Stadtrat beschlossene Kleingartenentwicklungsplan 2005-2020 (Drucksache 06/00194) empfiehlt sechs neue Standorte, die als Zusatzangebot gegenüber dem bisherigen Bestand an Dauerkleingärten entwickelt werden sollten. Hierzu zählt auch die nun planungsgegenständliche Fläche östlich des Neuen Ostfriedhofes. Trotz des Ablaufs des zeitlichen Horizonts im Jahr 2020, ist der Kleingartenentwicklungsplan für diesen Bereich weiterhin aktuell.

Am 15.12.2021 beschloss der Umwelt-, Klimaschutz- und Gesundheitsausschuss die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplans für den Zeithorizont 2021-2035 (BSV/21/06891).

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der derzeit landwirtschaftlich genutzten, nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen östlich des Neuen Ostfriedhofs im Stadtteil Hochzoll. Die Stadt Augsburg plant an diesem Standort nunmehr den Bau einer Kleingartenanlage, um der Unterversorgung an Kleingärten in den Stadtteilen Hochzoll und Lechhausen entgegenzuwirken.

Die mit der Planung angestrebte Folgenutzung entspricht dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung. Diese verfolgt das Ziel Flächenreserven im Bestand (baulich) sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten.

<u>Planungskonzept</u>
Das vom Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen weiterentwickelte und mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen abgestimmte Planungskonzept, Stand 18.08.2022 (Anlage F.7.) sieht auf einer Fläche von ca. 3,65 ha eine Dauerkleingartenanlage, einen sogenannten interkulturellen Garten und die dafür notwendigen Erschließungsanlagen vor.

Die Erschließung für den motorisieren Individualverkehr erfolgt über eine 6,0 m breite Zufahrt von der Blücherstraße, die die Stellplätze für die Kleingartenanlage und den interkulturellen Garten anbindet. Der für die Anlage vorgesehene Parkplatz wurde auch deshalb im Nordwesten des Plangebietes situiert, damit er für den außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A geplanten jüdischen Friedhof und die benachbarte, neue Aussegnungshalle mitgenutzt werden kann.

Die Anbindung an den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die Blücherstraße, auf deren Südseite bereits ein kombinierter Geh- und Radweg verläuft. Über einen 2,5 m breiten einseitigen Gehweg, welcher entlang der Zufahrt bis zur Kleingartenanlage verläuft, ist diese fußläufig und mit dem Rad erreichbar. Im Bereich der Zufahrt werden mit einer Toiletten- sowie einer Fahrradabstellanlage ferner ein Teil der Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese Anlagen erfüllen zugleich eine Pufferfunktion zum benachbarten Steinmetzbetrieb.
Das Planungskonzept bietet zudem die Möglichkeit von Wegeverbindungen in Richtung Hindelanger Straße im Osten bzw. Karwendelstraße im Süden. Bedingt durch die Grundstückseigentumsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A sind diese Wegeverbindungen jedoch nicht kurzfristig umsetzbar.

Im Nordosten, auf einer ca. 0,28 ha großen Fläche, ist ein sogenannter interkultureller Garten vorgesehen. Hier können statt einer Kleingartenparzelle durch die Allgemeinheit eigene Beete bewirtschaftet werden. Die Bewirtschaftung der Beete soll über einen eigenständigen Verein koordiniert und organisiert werden.

Die das Plangebiet bestimmende private Grünfläche dient zum Bau einer Dauerkleingartenanlage gemäß § 1 BKleingG und erfüllt damit sowohl die Zielsetzungen aus dem ISEK Hochzoll, dem STEK und des Kleingartenentwicklungsplanes der Stadt Augsburg. Mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von 225 m^2 entstehen auf dem Areal ca. 90 Parzellen. Innerhalb der Kleingartenanlage, südlich der Zufahrt zur Stellplatzanlage, ist zusätzlich ein Gemeinschaftsgebäude geplant, welches sowohl von den Kleingärtnern, als auch den Gemeinschaftsgärtnern des interkulturellen Gartens für Vorstandssitzungen, Besprechungen und Fortbildungen gemeinsam genutzt werden kann. Es ist eine Kombination aus Versammlungsraum und angegliedertem Gerätelager für maximal 20 Personen vorgesehen.

Die Kleingartenanlage wird durch eine umgrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die umgebende Landschaft integriert. Auf dieser Fläche erfolgt die Erbringung des ökologischen Ausgleichs. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt dabei weitestgehend erhalten.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Grünflächen

Der BP Nr. 627 A setzt für den Großteil des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" fest. Daneben erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten"
Auf diesen Flächen sind nur Kleingärten im Sinne des §1 BKleingG zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zulässig. Da die Kleingartenanlage nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dient, erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche.

Nach den Bestimmungen des BKleingG ist je Parzelle eine Gartenlaube in einfacher Ausführung zulässig. Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ferner wird im BP Nr. 627 A von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG zulässige Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz von höchstens 24 m² auf 20 m^2 zu reduzieren. Aufgrund der geplanten durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 225 m^2 und im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bzw. einer nichterwerbsmäßigen Nutzung erscheint diese Reduzierung gerechtfertigt und ausreichend. Eventuelle überdachte Freisitze sind bei der Grundfläche zu berücksichtigen.

Neben Gartenlauben sind ebenso nutzungsbezogene Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Hochbeete, Pergolen, unbefestigte Wege und Spielgeräte etc. zulässig.

Gemeinschaftliche Einrichtungen (z. B. Versammlungsraum, Geräteschuppen, Fahrradabstellanlagen, Toiletten) sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 55 bzw. 95 m^2 vorgesehen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Derartige Flächen besitzen eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind nicht ortstypisch. Entsprechendes gilt für den Einbau horizontaler Trennschichten, die die vertikale Mobilität von Wasser im Boden beeinträchtigen. Somit kann der Austrocknung einzelner Bodenschichten vorgebeugt werden. Ebenso kann die Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Entstehung von Staunässe vorgebeugt werden.

Im Anschluss an die Errichtung, soll die Kleingartenanlage durch den Stadtverband Augsburg der Kleingärtner e.V. verwaltet und betrieben werden.

Öffentliche Grünfläche
Anders als bei der Kleingartenanlage handelt es sich bei dem Nutzerkreis des interkulturellen Gartens nicht um einen eingeschränkten, klar definierten Nutzerkreis, sondern im weitesten Sinne um die Allgemeinheit. Die Fläche wird deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

D.5.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am Planungskonzept des Amtes für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen (Anlage F.7.). Mit den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen werden die Gemeinschaftsanlagen und deren Lage innerhalb der Kleingartenanlage abgebildet, räumlich konzentriert und klare Raumkanten bzw. eine einheitliche Bauflucht entlang der Zufahrt gesichert. Vorgaben zur Bauweise sind entbehrlich, da wegen der sehr eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen diesbezüglich kein Regelungsbedarf besteht.
Die vorhandene Gashochdruckleitung und deren Schutzstreifen können von Überbauungen somit ebenfalls freigehalten werden.

D.5.2.3. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze

Mit der generellen Verpflichtung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge oberirdisch unmittelbar an der Zufahrt anzuordnen, soll eine effiziente und gut erreichbare Erschließung im Plangebiet sichergestellt werden. Gleichzeitig und zur Vermeidung ortsbildstörender Baulichkeiten werden oberirdische Garagen und Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Da die Stellplatzanlage mit mindestens einem Baum 1. oder 2. Ordnung je fünf Stellplätzen gegliedert werden soll, wird eine für diese Art von Anlagen gängige Gestaltung und Freiraumqualität gesichert. Die Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, um die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können.

Neben der Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehrs ist für eine moderne Dauerkleingartenanlage auch das Angebot an Abstellplätzen für Fahrräder von Bedeutung. Infolge der Lage an einer innergemeindlichen Radhauptverbindung, sollen die künftigen Nutzer auch verstärkt auf das Fahrrad als Verkehrsmittel zurückgreifen können. Mit den Vorgaben zu einer anteiligen Überdachung der erforderlichen Abstellplätze (mindestens 50 %) und der Situierung einer überdachten Abstellanlage unmittelbar an der Zufahrt, können diese Anlagen geordnet und witterungsunabhängig betrieben werden.

D.5.2.4. Höhenlage, Gestaltungsregelungen, Einfriedungen

Aufgrund des Bundeskleingartengesetzes sind der Gestaltung der Lauben und insbesondere deren Höhenentwicklung bereits Grenzen gesetzt. Ein weitestgehend ruhiges Erscheinungsbild der baulichen Anlagen innerhalb der Kleingartenanlage ist somit sichergestellt. Um ein notwendiges Maß an Flexibilität für die späteren Nutzer zu sichern, besteht daher bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen kein weitergehender Regelungsbedarf.

Weder in der Kleingartenanlage noch dem Interkulturellen Garten erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Augsburg. Die Pächter entsorgen Hausmüll eigenständig über die heimischen Tonnen. Grünschnitt wird ebenfalls durch die Gärtner entsorgt oder kann im Garten kompostiert werden. Eine Festsetzung zur Unterbringung von Standplätzen von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden bzw. deren Begrünung oder Einhausung zur Stärkung der Außenraumqualität ist daher entbehrlich.

Die Vorgaben zur Einfriedung der Dauerkleingartenanlage sollen ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen, sowie im Bereich der Anlage selbst sicherstellen. Zu den inneren Erschließungswegen der Dauerkleingartenanlage sind nur sichtdurchlässige Zäune oder standortgerechte Schnitthecken mit einer Maximalhöhe von 0,8 m zulässig. Um die Anlage herum, das heißt nach Außen gerichtet, sind Zäune oder Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,2 m zulässig. Zu Einfriedungen zwischen den einzelnen Parzellen werden keine Vorgaben getroffen. Generell sollen Einfriedungen den Schutz der Privatsphäre sicherstellen und gleichzeitig zur Differenzierung zwischen den Kleingartenparzellen und künftigen Wegen / Gemeinschaftsflächen im Bereich der Dauerkleingartenanlage beitragen.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Zudem muss ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m eingehalten werden.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Die neue Dauerkleingartenanlage liegt in unmittelbarer Nähe von bedeutenden örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen (Blücherstraße, Kurt-Schuhmacher-Straße, Amagasaki-Allee). Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt künftig gebündelt und ausschließlich über die Blücherstraße. Eine verträgliche Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann gewährleistet werden.

Über eine 6,0 m breite Zufahrt von der Blücherstraße werden die fachlichen Anforderungen der RASt 06 hinsichtlich Mindestbreiten für zweistreifige Fahrbahnen auch im Begegnungsfall ebenso wie die notwendigen Sichtfelder und Schleppkurven sicher eingehalten. Ferner ist die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sicher möglich. Für die notwendigen Sparten ist im vorliegenden Straßenquerschnitt ebenfalls ausreichend Raum vorhanden.

D.5.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Der bereits im Status Quo auf der Südseite der Blücherstraße anliegende Geh- und Radweg im Norden des Plangebietes bleibt erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem eine rote Einfärbung der Grundstückszufahrt zu der Kleingartenanlage mit einem 2-Richtungsradpiktogramm erfolgen.

Von der Gemeinschafsstellplatzanlage im Norden des Plangebietes aus, wird in Richtung Westen auf Höhe der neuen Aussegnungshalle ein neuer Zugang zum Neuen Ostfriedhof geschaffen und verbessert damit in einem ersten Schritt die Durchlässigkeit zwischen dem Friedhof und dem Plangebiet.
Die im Planungskonzept (Anlage F.7.) dargestellten Ansätze einer Wegeverbindung in Richtung Hindelanger Straße im Osten und in Richtung Süden zur Karwendelstraße und die damit angestrebte Verknüpfung mit dem bestehenden angrenzenden Wohnumfeld soll im Rahmen der weiteren Entwicklung der zukünftig geplanten Wohnbauflächen östlich des Plangebiets geprüft und gegebenenfalls entsprechend konkretisiert werden.

D.5.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über einen, durch den Neuen Ostfriedhof führenden Weg mit dem ÖPNV verbunden. Die Entfernung zur nächsten, an der Zugspitzstraße liegenden Haltestelle („Lechhausen Neuer Ostfriedhof“) beträgt ca. 500 m. Die Buslinien 29 und 31 verkehren hier zur Hauptverkehrszeit im 15-Minuten-Takt. Von hier fährt auch die Tramlinie 1 zur Hauptverkehrszeit im 7,5-Minuten-Takt in ca. 15 Minuten zum Rathausplatz. Die Kleingartenanlage, die ausschließlich tagsüber und von Frühjahr bis Herbst genutzt wird, ist daher ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für sämtliche im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sowie teilweise auch für das benachbarte Friedhofsgelände ist nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung vollumfänglich nachzuweisen.

Für die nach dem aktuellen Planungskonzept vorgesehenen ca. 90 Kleingartenparzellen, den interkulturellen Garten und teilweise Bedarfe des durch den BP Nr. 627 planungsrechtlich gesicherten Friedhofs, sollen auf dem Gemeinschafsstellplatz nach derzeitigem Stand etwa 60 Kfz-Stellplätze umgesetzt werden.

Mit der Anordnung sämtlicher Kfz-Stellplätze auf einem Gemeinschafsstellplatz kann der übrige Freiraum von Verkehr gänzlich freigehalten und künftig mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Neben den Kfz-Stellplätzen werden auch die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen 42 Fahrradstellplätze umgesetzt. Ein Teil der Fahrradstellplätze soll in einer überdachten Abstellfläche nahe der Blücherstraße realisiert werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung, sollen darüber hinaus dezentrale Standorte innerhalb der Dauerkleingartenanlage für erforderliche Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Zur Bepflanzung der Kleingartenparzellen werden im BP Nr. 627 A keine Vorgaben gemacht. Hier sind die Vorgaben des Stadtverbandes Augsburg der Kleingärtner e.V. zu berücksichtigen. Im Sinne einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Nutzung sollten die Parzellen möglichst ökologisch genutzt werden.

Maßnahmen zur Wahrung der Pietät bzw. zur Konfliktvermeidung zwischen der geplanten Kleingartenanlage sowie dem benachbarten Friedhof erscheinen nicht erforderlich, da zum einen entlang des Friedhofs ein breiter Gehölzstreifen verläuft und zum anderen ein derzeit unbebauter Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1272, Gemarkung Lechhausen als Puffer dient, bis hier mittel- oder langfristig eine Friedhofserweiterung ansteht.

Die bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Einzig im Bereich des geplanten Anlagenwegs zum Friedhof ist ein Bestandsbaum zu fällen. Generell sind ausgefallene Bäume / Gehölze innerhalb des Plangebietes standortheimisch zu ersetzen.

Die Laubbäume entlang der Blücherstraße, welche im Ausfahrtsbereich liegen, schränken aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers und ihrer relativ hoch liegenden Krone die Sicht nicht ein und können deshalb erhalten werden, zumal die Zufahrt bereits im Bestand angelegt ist.

Weiterhin erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung) zulässig. Die direkte Beleuchtung von Gehölzen ist unzulässig.

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder Drain-Pflaster zulässig.

D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.5.1. Wasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das Trinkwassernetz der swa Wasser GmbH sichergestellt.
Der Grundschutz (Löschwasserversorgung) steht nur an der Grundstücksgrenze an. Ausgehend von der in der Blücherstraße anliegenden Wasserleitung, ist es jedoch grundsätzlich möglich diesen zu gewährleisten. Die notwendigen Sparten etc. sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und herzustellen.

D.5.5.2. Abwasser

Das in den Gemeinschaftsanlagen anfallende häusliche Schmutzwasser wird über den in der Blücherstraße bereits anliegenden Mischwasserkanal des Abwasserverbandes Augsburg-Ost entsorgt.

D.5.5.3. Niederschlagswasser

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

Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird im Plangebiet im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zugeführt werden. Dabei wird vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes sichergestellt, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Eine Versickerung über schadstoffbelaste-

tes Material ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Der für die Versickerung erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Kapitel D.2.6.) sowie der geplanten Nutzung als Dauerkleingartenanlage ist davon auszugehen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser flächenhaft innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Das Niederschlagswasser der Blücherstraße wird in den begleitenden Verkehrsgrünflächen versickert.

Niederschlagswasser der Dächer kann in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das in der Blücherstraße bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden.
Die Errichtung einer Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Stand nicht notwendig.
Bei Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den neu geplanten Gebäuden, z. B. auch mit Hilfe von Stecker-Solargeräten für die einzelnen Gartenlauben, besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie.

D.5.5.5. Heizenergie

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der städtischen Fern- und Nahwärmeversorgungsgebiete.
Die Errichtung offener Feuerstellen, ortsfester Heizungseinrichtungen, von Kaminen und Schornsteinen in Lauben ist laut der Gartenordnung des Stadtverbandes Augsburg der Kleingärtner e.V. allgemein verboten.
Beheizbare Gebäude sind nicht vorgesehen, da der Nutzungszeitraum der Dauerkleingartenanlage von Frühjahr bis Herbst reicht und sich ausschließlich auf die Tageszeit erstreckt.

D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen an, über die auch das Plangebiet grundsätzlich erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann innerhalb der neu geplanten Erschließungswege und Freiflächen fortgeführt werden.

D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden, wobei anfallende Abfälle grundsätzlich nicht durch städtische Entsorgungssysteme sondern Privat zu entsorgen sind. Schnittgut und sonstiger anfallender Biomüll kann als Kompost in den Kleingärten verbleiben.

D.6. Umweltbericht

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Abstimmungen fortgeschrieben und vervollständigt.

D.6.1. Einleitung

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

Mit der Entwicklung einer Dauerkleingartenanlage auf einem Teil der ursprünglich für die Erweiterung des Neuen Ostfriedhofs vorgesehenen, aber mittlerweile nicht mehr benötigten Flächen, südlich der Blücherstraße im Stadtteil Hochzoll soll der im Stadtgebiet Augsburg vorhandenen Unterversorgung an Kleingärten entgegengewirkt werden. Die zur Erweiterung des israelitischen Friedhofs geplante Fläche wird weiterhin außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A freigehalten. Ergänzend zur kleingärtnerischen Nutzung wird ein sogenannter interkultureller Garten eingeplant, in welchem grundsätzlich jeder ein Beet bewirtschaften kann. Unmittelbar angrenzend an die Blücherstraße wird die für die geplanten Nutzungen notwendige Erschließungs- und Stellplatzanlage gesichert. Weitere Einzelheiten zum Inhalt und den wichtigsten Zielen der Planung enthalten die Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5.1. „Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept“.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine amtlich kartierten Biotope oder Denkmale verzeichnet. Für das Vorhabengebiet sowie angrenzende Flächen liegen zudem keine im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern verzeichneten Punkte oder Flächen vor. Für die Umsetzung der gegenständlichen Planung muss kein Baum oder Strauch entnommen werden, der unter die städtische Baumschutzverordnung fällt. Im Geltungsbereich des BP Nr. 627 A sind keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete vorhanden. Es gibt keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen sowie das Vorhandensein von mit Schadstoffen belasteten Auffüllungen. Konkrete Untersuchungen liegen jedoch nicht vor. Weitergehende, besonders zu beachtende Umweltziele sind für den Planbereich im Fachrecht nicht festgelegt.

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.6.2.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des BP Nr. 627, der für das Vorhabengebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgelände“ sichert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre grundsätzlich eine (bauliche) Entwicklung entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht möglich, d. h. eine Nutzung als Friedhof. Aufgrund der Tatsache, dass, abgesehen von den außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A liegenden Erweiterungsflächen für den jüdischen Friedhof, die Flächen aber nicht mehr zur Friedhofserweiterung benötigt werden ist davon auszugehen, dass die gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Veränderung erfahren würden.
Bei der nachfolgenden Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden die Szenarien Friedhofserweiterung, aktuelle landwirtschaftliche Nutzung und Kleingartenentwicklung mit untergeordnetem interkulturellem Garten miteinander verglichen.

Die mit der Kleingartenanlage und dem interkulturellen Garten verbundene Zielsetzung, einer natur- und landschaftsverträglichen Befriedigung des hohen Bedarfs an siedlungsnahen Kleingärten, könnte bei einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht erreicht werden. Das Areal bliebe für die Allgemeinheit somit auch weiterhin nicht nutzbar.

D.6.2.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird auf einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Kleingartenanlage mit einem interkulturellen Garten und Stellplätzen inklusive Erschließung umgesetzt. Aktuell nur randlich bestehende Vertikalstrukturen im Sinne von Hecken und Bäumen werden erhalten. Ein Eingriff findet nur minimal statt. Die Ausgleichsflächen umschließen die Kleingartenanlage und sorgen als Streuobstwiese auf extensiv bewirtschaftetem Grünland für eine Eingrünung sowie für hochwertige Habitate für Flora und Fauna.

D.6.2.3.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen dem bestehenden Friedhof im Westen, Wohnbebauung im Süden sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten. Nördlich des Plangebietes an der Blücherstraße befindet sich ein Steinmetzbetrieb und ein straßenbegleitender Geh- und Radweg. Das Plangebiet wird derzeit als Grün- und Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund fehlender Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes besitzt dieses keine besondere Relevanz für die Naherholung. Lediglich der

Radweg entlang der Blücherstraße wird für Erholungszwecke genutzt, dieser bleibt im Rahmen der gegenständlichen Planung jedoch in seiner jetzigen Form bestehen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Radweg ist gering.

Im rechtkräftigen BP Nr. 627, der die planungsrechtliche Ausgangssituation bildet, wird eine Friedhofsfläche festgesetzt. Im Vergleich zur geplanten Dauerkleingartenanlage bestünde daher eine geringere Erholungsfunktion und vergleichbare Durchwegungen des Plangebietes. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eher eine Verbesserung.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Blücherstraße (Verkehrslärm) und durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Steinmetzbetrieb (Gewerbelärm), sowie durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ein. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Die mit den Gartenanlagen mit Stellplätzen tagsüber verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, An- und Abfahrtslärm etc.) sind nicht als erheblich einzustufen, da bereits Vorbelastungen durch die Blücherstraße und die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung bestehen. Im Gegensatz zu den im rechtkräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen sind die Lärmemissionen der Kleingartenanlage höher anzusetzen.

Die Zufahrtssituation an der Blücherstraße ist für motorisierten sowie nicht motorisierten Verkehr unter der Berücksichtigung einer potenziellen Unfallgefahr möglichst übersichtlich zu gestalten (Freihalten der Sichtfelder an der Grundstückszufahrt von Hindernissen, rote Einfärbung der Grundstückszufahrt mit einem 2-Richtungsradpiktogramm). Zwischen Plangebiet und Neuem Ostfriedhof wird eine Erweiterungsfläche für den geplanten israelitischen Friedhof freigehalten. Zudem werden Stellplätze für den Neuen Ostfriedhof innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wird die Betroffenheit für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit im Bestand daher als „gering bis mittel“ eingestuft. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- / Freizeitfunktion des Gebietes erfahren aufgrund der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung eine Verbesserung, wenngleich die planungsrechtlich mögliche Friedhofsfläche mit der geplanten Dauerkleingartenanlage vergleichbar ist. Potenziell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind daher als „gering“ zu bewerten. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich durch den erhöhten Freizeitwert sowie ein gemeinschaftliches Zusammenkommen (interkultureller Garten), welche bei Umsetzung der Planung entstehen.

D.6.2.3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre im südwestlichen Plangebiet ein Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald sowie im nordöstlichen Plangebiet Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtline geschützt sind. Zudem finden sich keine gemäß § 33 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Auch angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine der genannten Schutzgebiete.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besitzt die Fläche selbst keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Lediglich die Gehölze in den Randbereichen weisen einen höheren ökologischen Wert auf. Da in diese jedoch ein Eingriff weitestgehend vermieden wird, ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten unter Einhaltung der in der Relevanzprüfung ausgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Kontrolle der Strukturbäume bei Entfernung; Vermeidung direkter Beleuchtung der Gehölze) nicht zu erwarten. Die im rechtskräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen besäßen gegenüber der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung eine höhere ökologische Wertigkeit. Die detaillierten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung können dem Kapitel D.6.2.7.2. entnommen werden. Lediglich für den Bau einer Zuwegung vom Neuen Ostfriedhof zur Stellplatzanlage ist die Rodung eines nicht geschützten Baums notwendig.

Insgesamt wird die Bestandssituation beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, der umliegenden Nutzungen sowie der nur vereinzelt und randlich vorkommenden Bäume und Hecken als „gering bis mittel“ eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als „gering“ einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Dauerkleingartenanlage sind mit denen einer Friedhofsanlage, die die planungsrechtliche Ausgangssituation darstellt, vergleichbar. Durch die deutliche Erhöhung der Strukturvielfalt durch Grünstrukturen ist gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt in Bezug auf Flora und Fauna und damit von einer Verbesserung auszugehen.

D.6.2.3.3. Schutzgut Fläche

Im Bestand ist die zusammenhängende Fläche weitgehend unversiegelt, lediglich die für Erschließungszwecke teilweise innerhalb des Plangebiets verlaufende Blücherstraße mit begleitendem Geh- und Radweg ist versiegelt. Durch die Planung werden Ackerflächen versiegelt, wobei die Wegeführung und Anordnung der Kleingärten innerhalb der Fläche auf einem flächensparenden Ansatz beruhen. Im Gegensatz zu den im rechtkräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen sind die Versiegelungen für die Kleingartenanlage höher anzusetzen. Eingriffe und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen sind aber bereits heute zulässig. Flächige Versiegelungen werden für kleinere Gebäude (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen, Toilettenanlagen, Fahrrad- und Lagerraum) sowie die Zufahrt notwendig; Stellplätze sowie Fußwege werden teilversiegelt. Je Kleingarten ist zudem eine Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz bis 20 m² Grundfläche zulässig. Die durchschnittliche Größe der Kleingärtenparzellen beträgt

225 m². Die Kleingärten haben demnach aufgrund der großen Freiflächen einen geringen Versiegelungsgrad.

Insgesamt wird die Bestandssituation beim Schutzgut Fläche aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, aber auch der intensiven ackerbaulichen Nutzung als „mittel" eingestuft. Den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche berücksichtigend, der heute bereits planungsrechtlich zulässig ist, ist von „mittleren" Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

D.6.2.3.4. Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist bis auf die Blücherstraße mit dem begleitenden Geh- und Radweg unversiegelt und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es besteht ein geringes Risiko, Schadstoffanreicherungen aufgrund der früheren erwerbsgärtnerischen und aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. Derzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, die eine Altlastuntersuchung begründen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und besitzt nur eine geringe Reliefenergie. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Bodenrutschungen bei Starkregenereignissen kommen kann. Zudem wird bei der Umsetzung der Kleingartenanlagen der überwiegende Teil der Gesamtfläche von Vegetation bewachsen sein, welche mögliche negative Effekte auf die Böden wie Auswaschung minimieren.
Für weitere Einzelheiten siehe Kapitel D.2.6. „Geologie, Hydrologie, Altlasten".

Gemäß Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas-plus) liegt das gesamte Plangebiet innerhalb der Bodenart Lehm der Bodenstufe II, die Boden- / Grünlandzahl liegt bei 64, die Acker- / Grünlandzahl bei 63. Die Bodenfunktionen sind folgendermaßen zu bewerten:

- Ertragsfunktion: hoch
- Lebensraumfunktion (Standortpotenzial für die natürliche Vegetation): mittel
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch
- Speicher- und Reglerfunktion: hoch
- Archivfunktion: Im Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass die Böden herausragende Archivfunktionen aufweisen.

Insgesamt ist die Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet sehr hoch (da einmal Bewertungsklasse 5).

Baubedingt finden nur geringfügige Eingriffe in den Boden statt, da weder tiefgründige Fundamente noch größerer Bodenabtrag oder Bodenmodellierungen notwendig sind. Der Versiegelungsgrad ist als gering einzustufen, allerdings kommt es dennoch durch die Umsetzung der Planung neben dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zu neuer Versiegelung auf einer bisher fast vollständig unbebauten Fläche. Obwohl es im Gegensatz zu den im rechtkräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen, zu einem geringfügig höheren Eingriff in den Boden kommt, sind Eingriffe und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen bereits heute zulässig. Durch die geplante Dauerkleingartenanlage, deren Begrünung und den Verzicht auf Pestizide und Düngemittel, verringert sich die Bodenbelastung sogar gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Auswirkungen werden daher unter Berücksichtigung der vorliegenden Bestandsbewertungen der betroffenen Böden insgesamt als „mittel" eingeschätzt.

D.6.2.3.5. Schutzgut Wasser

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich weder Still- noch Fließgewässer. Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, allerdings nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Quartär - Augsburg“, welcher maßgeblich von fluviatilen und fluvioglazialen Schottern und Sanden geprägt ist. Die hydrogeologische Einheit sind Talschotter des Lech-Wertachtals, welche aus Kies und Sand, lokal Steinen, zum Teil sandigen bis sandig-schluffigen Zwischenlagern gebildet werden. Es handelt sich hierbei um einen regional bis überregional bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten. Es wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Die Grundwasserneubildungsrate verschlechtert sich daher nicht maßgeblich. Entsprechendes gilt gegenüber den im rechtskräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen. Insgesamt werden die Bestandssituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere auf das Grundwasser, mit „gering“ bewertet.

D.6.2.3.6. Schutzgut Luft / Klima

Kleinklimatisch betrachtet kommt dem Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche eine geringfügige Funktion als Frischluftproduzent zu. Im Gegensatz dazu wäre die Funktion der im rechtskräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen höher anzusetzen. Hinsichtlich der Frischluftzufuhr für die umliegende Bebauung besitzt das Plangebiet selbst keine nennenswerte Bedeutung. Geringe lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch die Blücherstraße im Norden und dem damit verbundenen motorisierten Verkehr. Gegenüber den im rechtkräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen ist mit keiner merklichen Verschlechterung zu rechnen. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Dauerkleingartenanlage sind keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Die Planung sieht die Erschließung für motorisierte Fahrzeuge lediglich im nördlichen Geltungsbereich vor.

Kleingärten, ebenso wie die planungsrechtlich zulässige Friedhofsfläche, besitzen allgemein einen hohen Grünanteil durch Grünlandeinsaat sowie Baum- und Heckenpflanzungen, welche die klimatische Situation durch den Verlust an unversiegelten Flächen für Erschließung, Stellplätze, Schuppen und Wege ausgleichen können. Auch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird nicht maßgeblich beeinflusst. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass sich die kleinklimatische Situation im Vorhabengebiet nennenswert verschlechtert. Eine Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. Extremwetterereignisse, Sturmwurf, Überschwemmungen, Hangrutschungen etc.) ist grundsätzlich aufgrund der ebenen Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ohne angrenzenden Wald nicht in einem nennenswerten Umfang gegeben. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung im Vergleich zur Friedhofsnutzung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden insgesamt mit „gering“ bewertet.

D.6.2.3.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist von Ackerflächen geprägt. Aufgrund der nördlich, westlich und südlich bestehenden baulichen Strukturen und Eingrünungen sowie aufgrund des ebenen Reliefs ist eine Einsehbarkeit des Plangebiets lediglich von der nördlich verlaufenden Blücherstraße mit begleitendem Geh- und Radweg aus gegeben. Das Plangebiet selbst ist insgesamt als recht strukturarm zu bezeichnen und besitzt lediglich randlich landschaftsprägende Elemente (Hecken, Baumreihen und Einzelbäume). Bei den aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, handelt es sich um einen Bereich mit lediglich allgemeiner Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die Kleingartenanlage ist landschaftlich nicht geringer zu bewerten als eine Friedhofsfläche, welche die planungsrechtliche Ausgangssituation bildet.

Als anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich Beeinträchtigungen in erster Linie durch die Überbauung von bestehenden Offenlandbereichen, die aktuell bereits auf Grundlage des rechtskräftigen BP Nr. 627 zulässig sind. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und einzugrünen. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen (Lauben, Gemeinschaftseinrichtungen) wird, wie bei derartigen Anlagen üblich, gering ausfallen, sodass diese im Landschaftsbild nicht merklich in Erscheinung treten werden. Insgesamt wird das Gebiet durch einen hohen Grünanteil und Baumpflanzungen das Landschaftsbild im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung verbessern können. Gegenüber der im rechtkräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen erfolgt keine Verschlechterung, weshalb die Eingriffsintensität als „gering“ zu bewerten ist.

D.6.2.3.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherem Umfeld sind nicht bekannt. Eine Hochspannungsfreileitung verläuft direkt nördlich des Vorhabengebietes in West-Ost-Richtung. Im straßenbegleitenden Geh- und Radweg der Blücherstraße und damit teilweise innerhalb des Vorhabengebiets verläuft eine Gashochdruckleitung. Öffentliche Infrastruktur besteht kleinflächig im Plangebiet durch die Blücherstraße im Norden mit dem begleitenden Geh- und Radweg. Diese Strukturen werden durch die Umsetzung der Planung nicht verändert. Ansonsten befinden sich keine schützenswerten Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs, die es im Zuge der Planung zu beachten gilt.

Intensive Bautätigkeiten und Bodenveränderungen sind im Plangebiet, das planungsrechtlich eine Friedhofserweiterungsfläche darstellt, auch in Zukunft nicht zulässig. Aufgrund der Lage auf dem hochwassersicheren Schwemmland im östlichen Lechtal und der daher rührenden besonderen Siedlungsgunst, sind Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg zu beantragen ist. Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet sowohl im Falle der planungsrechtlichen Ausgangssituation der Friedhofsflächen, als auch der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung mit „gering“ bewertet. Darüber hinaus ist - auch aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen - nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Blickbezügen zu rechnen.

D.6.2.4. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

D.6.2.4.1. Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch Baufahrzeuge etc. kommen.

D.6.2.4.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Beim Betrieb der Kleingartenanlage wird es durch Nutzer- und Besucherverkehre zu Lärm- und Abgasemissionen und vermehrter Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung kommen.

Durch die künftige Beleuchtung in der Kleingartenanlage werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse aufgrund der getroffenen Vorgaben im Plangebiet nicht wesentlich ändern.

Durch den Betrieb der Kleingartenanlage fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß entsorgt.

Bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie der unter Kapitel D.6.2.7. beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine nachhaltig erheblichen baubedingten, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

D.6.2.5. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.5.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden bei Beachtung der Maßnahmen in Kapitel D.6.2.7. im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können.

D.6.2.5.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Planvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

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

Erhebliche kumulative Auswirkungen des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Zwischen Plangebiet und Friedhof wird eine Erweiterungsfläche für den Friedhof freigehalten. Ein Lückenschluss zwischen Kleingartenanlage und der östlich davon bestehenden Siedlungsbebauung ist in Zukunft angedacht.

D.6.2.6. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet des Lechs oder einem erdbebengefährdeten Gebiet.

D.6.2.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch	Verkehrssicherheit Die Zufahrtssituation an der Blücherstraße ist für motorisierten sowie nichtmotorisierten Verkehr unter der Berücksichtigung einer potenziell erhöhten Unfallgefahr möglichst übersichtlich zu gestalten. Die Sichtfelder an der Grundstückszufahrt werden von Hindernissen freigehalten. Vom Zufahrtsbereich Blücherstraße bis zur Kleingartenanlage wird ein 2,5 Meter breiter Gehweg mit Hochbord vorgesehen. Aus Verkehrssicherheitsgründen erfolgt zudem eine rote Einfärbung der Grundstückszufahrt mit einem 2-Richtungsradpiktogramm.

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Kontrolle Strukturbäume Kommt es zu einer Entfernung einzelner Bäume, sind diese im Vorfeld auf Quartierstrukturen und Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Nächtliche Beleuchtung Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Die direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig. Gehölzrodung Gehölzentfernungen sind außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten für brütende Vögel (also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen. Sollten die genannten Arbeiten nicht im oben genannten Zeitraum möglich sein, ist die Fläche vorher von einem Fachgutachter auf brütende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Brutzeit für die Maßnahmen freizugeben. Schotter- bzw. Steingärten Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten. Baumerhalt Die Bäume und Hecken innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten. Lagerung von Baumaterial sowie unnötiges Befahren und Verdichtungen im Wurzelbereich sind untersagt. Über die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel D.6.2.7.1.) dargestellte Einzelbaumrodung sind Entnahmen nur im Rahmen der Wegesicherung oder im Falle von Störwirkungen innerhalb des Sichtdreiecks der Blücherstraße zulässig. In diesem Fall sind die Bäume in der näheren Umgebung standortheimisch zu ersetzen. Einfriedungen Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Zudem muss ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m eingehalten werden. Ausgleichsflächen Die in Kapitel D.6.2.7.1. näher beschriebene interne Ausgleichsfläche ist zeitgleich, spätestens aber im Folgejahr des Eingriffs anzulegen. Sollte sich der Zielzustand nicht einstellen, sind entsprechende Nachbesserungsmaßnahmen einzuleiten und zu dokumentieren.
Fläche und Boden	Neben wasserdurchlässigen Belägen (siehe Schutzgut Wasser) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
Wasser	Oberflächenversickerung Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung wird davon ausgegangen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser flächenhaft innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 627 A versickert werden kann. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den begleitenden Verkehrsgrünflächen versickert. Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Wasserdurchlässige Beläge Stellplätze sowie Fußwege sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder Drain-Pflaster zulässig.
Luft / Klima	keine Maßnahmen notwendig

Schutzgut	Maßnahme
Landschaft	Eingrünungsmaßnahmen Auf der internen Ausgleichsfläche sind Eingrünungen durch Baumpflanzungen durchzuführen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Aufgrund der Lage auf dem hochwassersicheren Schwemmland im östlichen Lechtal und der daherrührenden besonderen Siedlungsgunst, sind Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg zu beantragen ist.

D.6.2.7.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP Nr. 627 A 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.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildete der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003. Dieser wurde Ende 2021 durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr fortgeschrieben. Mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2022 (BSV/22/07753) wurde festgelegt, dass der neue Leitfaden ab Beschlussfassung bei der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist. Eine Ausnahme bilden Bauleitplanverfahren mit Eingriffen in Natur und Landschaft, bei denen bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichskonzept erstellt und diese grundsätzlich mit den betroffenen Fachdienststellen bei der Stadt Augsburg abgestimmt wurde. Solche Bauleitplanverfahren können auch nach den Regelungen des bisherigen Leitfadens aus dem Jahr 2003 abgeschlossen werden. Dies ist bei der Aufstellung des BP Nr. 627 A der Fall. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg wurde festgelegt, dass der fortgeschriebene Leitfaden hier nicht angewendet wird.

Die Ausgleichsverpflichtung für das Vorhaben besteht nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Höhe eines Faktors von 0,2. Dieser Faktor ist damit zu begründen, dass eine Kleingartenanlage zwar einen Eingriff darstellt, diese aufgrund des hohen Freiflächenanteils und der Durchgrünung dennoch Habitatpotenziale für Flora und Fauna besitzt. Aktuell ist das Plangebiet überwiegend von Acker sowie randlich von Intensivgrünland geprägt. Als Ausgangszustand ist allerdings die planungsrechtliche Situation zu berücksichtigen, welche aufgrund des bestehenden BP Nr. 627 eine Friedhofsfläche vorsieht. Die Friedhofsfläche kann dem Biotoptypen intensiv genutztes Grünland (bzw. intensiv gepflegte Grünfläche) zugewiesen werden, welcher wie Ackerflächen der Kategorie I zugeordnet werden. Es handelt sich insgesamt um einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bei einer GRZ von unter 0,35.

Tabelle: Eingriffsregelung

Bestand	Fläche	Bewertung	Planung	Bewertung	Faktor	Ausgleichsbedarf
Intensiv genutztes Grünland	28.000 m²	I	GRZ < 0,35	B	0,2	5.600 m²

Insgesamt ergibt sich demnach rechnerisch ein Ausgleichsbedarf von 5.600 m². Dieser wird auf einer dauerhaften, internen Ausgleichsfläche erbracht.

Abbildung: Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren (maßstabsfrei)

Der Ausgleich findet plangebietsintern auf den Fl.Nrn. 1270 (Teilfläche), 1271 (Teilfläche) und 1272 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Lechhausen, statt. Hierbei wird der Eingriffsbereich von Westen, Süden und Osten her eingegrünt (siehe Abbildung oben). Die Fläche wird auf Acker und Grünland ausgeglichen. Auf dieser Fläche wird eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland angelegt. Dabei werden regionale Obstbaumsorten gepflanzt (Hochstammqualität, siehe Pflanzliste), wobei bei der im Planungskonzept (Anlage F.7.) vorgesehenen Baumreihe im Osten ein Abstand zwischen den Bäumen von 25 m nicht zu unterschreiten ist. Auf der übrigen Fläche im Süden und Westen sind geringere Abstände zwischen den Pflanzungen möglich. Durch die Baumpflanzungen

wird auch der Verlust eines zu fällenden, nicht geschützten Baumes im Bereich des geplanten Anlagenweges zum Friedhof ausgeglichen (siehe Abbildung oben).

Es ist ein regelmäßiger Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt der Obstbäume nötig, wobei der Entwicklungsschnitt in den ersten drei Jahren jährlich und der Instandhaltungsschnitt alle drei bis fünf Jahre durchzuführen ist. Das Obst ist im Herbst zu ernten. Möglich wäre dies im Zuge von Baumpatenschaften mit Schulen oder Vereinen oder im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung. Dies würde auch den Umweltbildungsgedanken und die öffentliche Wahrnehmung der Ausgleichsfläche stärken. Das Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche ist einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr zu unterziehen, inklusive Mahdgutabfuhr. Auf Mulchen, Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni durchzuführen, der zweite Schnitt dann im Spätherbst je nach Witterungsverhältnissen. Jeder Mahdgang ist unter Belassen von ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen (krautreiche Bestände, räumlich alternierend) durchzuführen. Das Mahdgut ist zwei bis drei Tage auf der Fläche zu belassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu gewährleisten. Zur Bewirtschaftung der Fläche und um die Ausgleichsfläche erlebbar zu machen, ist die Anlage eines Grasweges durch Pflege mit maximal einer dreischürigen Mahd direkt an den Eingriffsbereich angrenzend zulässig.

D.6.2.7.2. 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.

<u>Fledermäuse</u>

Gemäß der Artenliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt können im betroffenen Gebiet potenziell neun Fledermausarten vorkommen. Strukturen wie Baumhöhlen und abstehende Rinde stellen eine mögliche Lebensstätte für Fledermäuse dar. Ein Eingriff in die im Geltungsbereich stehenden und randlich anschließenden Gehölze ist jedoch nicht geplant. Lediglich für den Bau einer Zuwegung vom Neuen Ostfriedhof zur Stellplatzanlage ist die Rodung eines Baums notwendig. Der betroffene Baum ist genauer auf sein Quartierpotenzial zu untersuchen. Die Ackerflächen können von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden, sind jedoch nicht essenziell, da im weiteren Umfeld ausreichend gleichwertige Flächen vorhanden sind. Wahrscheinlicher ist eine Nutzung des Gehölzrandes zur Nahrungssuche oder als Leitstruktur durch Fledermäuse. Um diese Funktionen zu erhalten, ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze zu vermeiden. Zudem ist im Zuge der Umsetzung der Planung auf die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zu achten.

Avifauna

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen des Geltungsbereiches stellen für die gemäß der Artenliste vorkommenden offenlandbrütenden Arten Feldlerche und Schafstelze aufgrund der Kammerung (Gehölze, Wohnhäuser, Straße) kein geeignetes Habitat dar. Durch die Nähe der Siedlung und des Personenaufkommens auf der Fläche ist ein Vorkommen von Rebhuhn und Wachtel ebenso unwahrscheinlich. Eine Nutzung als Nahrungshabitat durch weitere Arten (beispielsweise Mäusebussard, Turmfalke, Mehl- und Rauchschwalbe) kann nicht ausgeschlossen werden. Da umliegend weitere gleichwertige Flächen vorhanden sind, dürfte es sich beim Geltungsbereich allerdings um keine bedeutende Nahrungsfläche handeln.

Gehölzbrütende Arten wie Gelbspötter, Goldammer, Klappergrasmücke und Pirol können vor allem in den Gehölzen der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorkommen. Da sich dieser Lebensraum bereits in Siedlungsnähe befindet, ist durch den Betrieb der Kleingartenanlage keine erhebliche zusätzliche Störung zu erwarten. Lediglich für die Goldammer kann durch den Wegfall des anschließenden Offenlandes die Eignung als Bruthabitat verloren gehen, ein Saumstreifen bleibt jedoch erhalten. Mit der Anlage der Kleingärten entsteht wieder eine neue Randstruktur zu den im Osten verbleibenden Ackerflächen und damit wieder ein geeignetes Bruthabitat für die Goldammer. Es ist daher anzunehmen, dass es durch den vorübergehenden Verlust des potenziellen Brutplatzes für die Goldammer zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kommt.

Zum Schutz aller Vögel während der Brutzeit sind bei Gehölzentfernungen die allgemeinen Schutzzeiten (Rodungen unzulässig zwischen 01. März und 30. September) zu berücksichtigen.

Sonstige Arten

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken und Gefäßpflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Fazit

Im Zuge des geplanten Baus der Kleingartenanlage östlich des Neuen Ostfriedhofs inklusive interkulturellem Garten müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Durch die größtenteils intensive landwirtschaftliche Nutzung besitzt die Fläche selbst keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Lediglich die angrenzenden Gehölze weisen einen höheren ökologischen Wert auf. Da in diese jedoch ein Eingriff weitestgehend vermieden wird, ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Mit den im rechtskräftigen BP Nr. 627 ausgewiesenen Friedhofsflächen ist die naturschutzfachliche Wertigkeit für die Kleingartenanlage vergleichbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt und stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen. Beurteilungsgegenstände sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

D.6.2.8. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.8.1. Standortwahl

Mit der aktuellen Planung soll eine dringend benötigte Kleingartenanlage für das Stadtgebiet, insbesondere aber für Hochzoll und Lechhausen, ermöglicht werden. Die im Augsburger Osten gelegene Fläche wird nicht für die ursprüngliche Friedhofserweiterung benötigt und befindet sich im städtischen Eigentum. Für die geplante Schaffung einer neuen Kleingartenanlage in diesem Bereich gibt es keine vergleichbaren Alternativstandorte.

D.6.2.8.2. Planvarianten

Die Grundlage für eine qualitätsvolle Bebauung der städtischen Flächen mit einer Kleingartenanlage sowie einem untergeordneten interkulturellen Garten wurde von der zuständigen städtischen Fachdienststelle, dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen in Abstimmung mit den betroffenen städtischen Fachdienststellen erarbeitet. 2016/2017 erfolgten daraufhin Überlegungen, den kompletten Bereich östlich des Neuen Ostfriedhofes bis hin zur Geschosswohnbebauung an der Karwendelstraße und der Füssener Straße zu überplanen und neben der Kleingartenanlage dringend benötigte Wohnbebauung zu schaffen. Die aktuellen Grundstückseigentumsverhältnisse verhinderten bisher die Umsetzung des Gesamtkonzeptes. Um den Fortgang der Baurechtschaffung für die Kleingartenanlage nicht zu verzögern, wird nun die geplante Kleingartenanlage samt interkulturellem Garten auf Basis eines vom Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen fortentwickelten Planungskonzepts als erster Teilabschnitt entwickelt und das dafür erforderliche Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Frage nach weiteren Planvarianten stellt sich damit, auch unter Berücksichtigung der notwendigen Funktionalitäten und gegebenen Rahmenbedingungen für die vorliegende Kleingartenanlage nicht.

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 zulässigen baulichen Nutzung nach den Vorgaben des BP Nr. 627 bzw. der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung wurde insbesondere auf die bereits vorliegenden Umweltinformationen (siehe Kapitel D.6.3.4.) und auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Die Beurteilung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte im Oktober 2021 durch die LARS Consult GmbH auf Grundlage der Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang

mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und wurde im Juli 2022 nochmals überprüft.

Die im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 627 A gewonnen Erkenntnisse (konkretisierte Planung, umweltrelevante Stellungnahmen etc.) wurden bei der Ausarbeitung und Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Sofern bei Aushub- und Erdarbeiten Bodenmaterial auftreten sollte, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist, muss dieses Material gesondert gelagert und durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht, beprobt und auf Schadstoffe untersucht werden. Die Entsorgung dieses Materials hat dann entsprechend der festgestellten Belastung zu erfolgen.

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

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

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Augsburg plant auf ursprünglich im BP Nr. 627 festgesetzten Friedhofsflächen südlich der Blücherstraße und östlich des Neuen Ostfriedhofs den Bau einer Dauerkleingartenanlage samt interkulturellem Garten, um der Unterversorgung an Kleingärten in den Stadtteilen Hochzoll und Lechhausen entgegenzuwirken.

Folgende Planungsziele werden hierzu formuliert:
- Bau einer Dauerkleingartenanlage gemäß § 1 BKleingG unter Berücksichtigung des Kleingartenentwicklungsplanes der Stadt Augsburg;
- Bereitstellung der Flächen für einen von der Allgemeinheit nutzbaren interkulturellen Garten;
- Berücksichtigung von Flächen zur Erweiterung des Neuen Ostfriedhofs für den geplanten israelitischen Friedhof (außerhalb Geltungsbereich BP Nr. 627 A);
- Sicherung der Erschließung inklusive Stellplätze für die Kleingartenanlage, den interkulturellen Garten und den anliegenden Neuen Ostfriedhof

Um die veränderten Auswirkungen der geplanten Neuordnung des Plangebiets im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand bzw. der planungsrechtlich zulässigen Friedhofserweiterung beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die Gesamtbewertung der Schutzgüter ist im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering	Auswirkungen durch Lärmbelastung sind als gering einzustufen. Positive Auswirkungen ergeben sich durch den Freizeitwert sowie ein gemeinschaftliches Zusammenkommen (interkultureller Garten), welche bei Umsetzung der Planung entstehen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet oder angrenzend. Die Fläche besitzt keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Durch die deutliche Erhöhung der Strukturvielfalt durch Grünstrukturen ist sogar von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt in Bezug auf Flora und Fauna auszugehen.
Fläche	mittel	Die Bewertung beruht unter anderem auf der Überplanung landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Boden	mittel	Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Bestandsbewertungen der betroffenen Böden.
Wasser	gering	Kein Still- oder Fließgewässer, Überschwemmungsgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone wird die Grundwasserneubildungsrate nicht maßgeblich verschlechtert.
Luft / Klima	gering	Kleingärten besitzen allgemein einen hohen Grünanteil durch Grünlandeinsaat sowie Baum- und Heckenpflanzungen, welche die klimatische Situation durch den Verlust an unversiegelten Flächen für Erschließung, Stellplätze, Gebäude und Wege ausgleichen können.
Landschaft	gering	Das Plangebiet besitzt eine geringe Einsehbarkeit, ist eben, strukturarm und wird durch Umsetzung der Planung großzügig eingegrünt.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherem Umfeld sind nicht bekannt. Aufgrund der besonderen Siedlungsgunst im hochwassersicheren Schwemmland im östlichen Lechtal sind Bodendenkmäler zu vermuten und ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation der Friedhofsflächen aus dem rechtskräftigen BP Nr. 627, sind durch die geplante Dauerkleingartenanlage samt interkulturellem Garten keine erheblichen Verschlechterungen der Schutzgüter zu erwarten.

Nachdem mit der aktuellen Planung jedoch Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 0,56 ha wird auf einer dauerhaften, internen Ausgleichsfläche erbracht. Diese wird westlich, südlich und östlich der Kleingartenanlage als Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzungen hergestellt.

Im Zuge des Baus der Kleingartenanlage, die bezogen auf die ökologische Wertigkeit mit Friedhofsflächen vergleichbar ist, müssen auch mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Durch die tatsächliche, größtenteils intensive landwirtschaftliche Nutzung besitzt das Plangebiet selbst keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Lediglich die angrenzenden Gehölze weisen einen höheren ökologischen Wert auf. Da hier allerdings nur ein sehr geringfügiger Eingriff stattfindet, ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

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

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

Gutachten / Fachinformationen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	LARS consult – Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH	23.08.2021	Artenschutz – Begehung und Prüfung des Plangebiets auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	LARS consult – Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH	Oktober 2021	Ermittlung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für Eingriffe im Plangebiet
Vermessung Baumbestand	RIWA GmbH	August 2021	Baumbestand im Geltungsbereich BP Nr. 627 A
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	Bayerisches Landesamt für Umwelt	November 2013	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas plus)	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Januar 2018	Daten zur Bewertung der Ertragsfähigkeit und Schätzung des Wertes landwirtschaftlicher Grundstücke
Geologische Karte von Bayern 1:500.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Dezember 2021	Überblick über die Gesteinsverbreitung in ganz Bayern und den angrenzenden Gebieten

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Artenliste	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2022	Allgemeine Info zur Ökologie der Arten und verfügbare Daten (Arteninformationen) für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Untere Naturschutzbehörde	09.05. und 13.07.2022	Korrekturvorschlag Artenliste zu pflanzender Bäume, Beachtung von Abständen zur Kronentraufe, Vogelbrutzeit und Fledermausquartiere bei Eingriffen; insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Träger öffentlicher Belange	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	28.04.2022	Stellungnahme zu Lärmeinwirkungen durch Gewerbe und den Straßenverkehr auf der Blücherstraße, zu prüfende Lärmminderungsmaßnahmen und Ausschluss Wohnnutzung
Städtische Dienststelle	Umweltamt, Abteilung Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie	26.04.2022	Stellungnahme zu technischen Baustandards, zur Energieversorgung und zu erneuerbaren Energien sowie zur baulichen Dichte und grünordnerischen Ausstattung
Städtische Dienststelle	Kunstsammlungen und Museen Augsburg, Abteilung Stadtarchäologie	13.05.2022	Stellungnahme zur archäologischen Situation und denkmalrechtlichen Relevanz sowie Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	04.05.2022	Stellungnahme zur archäologischen Situation und denkmalrechtlichen Relevanz sowie Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe
Träger öffentlicher Belange	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg	04.05.2022	Stellungnahme zum Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen und Umgang mit Bodenaushub

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	10.05.2022	Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, Hinweise zum Umgang mit auffälligem Aushubmaterial und Mutterboden, vorsorglichen Bodenuntersuchungen auf Grund von Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten, der Niederschlagswasserversickerung und Abwasserbeseitigung
Öffentlichkeit	Bürger 1	12.05.2022	Standortalternativen prüfen, da Betroffenheit als hochwertiges Ackerland

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Die Kosten für die Umsetzung der geplanten Kleingartenanlage mit untergeordnetem interkulturellem Garten einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlich werdenden Planungskosten, Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtungen sowie die Vermessungs- und Gutachterkosten soll über städtische Eigenmittel abgedeckt werden.

Da der BP Nr. 627 A im überwiegenden öffentlichen Interesse der Stadt Augsburg liegt und nicht auf Bestreben Dritter aufgestellt werden soll, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht erforderlich. Aus denselben Gründen findet auch der vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 23.04.2020 gefasste Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg bei diesem Verfahren keine Anwendung. Für die geplanten Nutzungen fallen keine Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Kindergarten, Schule, etc.) an.

Vertragliche Regelungen über die Auftragsvergabe hinaus sind somit nicht nötig, zumal auch kein Erwerb oder Verkauf von Grundstücken erforderlich ist.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Verkehrsflächen	**0,31**	**8,6**
Straßenverkehrsflächen inklusive Straßenbegleitgrün, Geh- und Radweg, öffentlich	0,09	2,6
Straßenverkehrsflächen inklusive Gehweg, privat	0,06	1,6
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	0,16	4,4
Grünflächen	**3,33**	**91,4**
Öffentliche Grünfläche	0,28	7,6
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	2,44	67,0
Ausgleichsfläche	0,62	16,9
Gesamtfläche	**3,65**	**100,0**

D.8.2. Stellplätze

Stellplätze	Anzahl	Anzahl
	Kraftfahrzeug	**Fahrrad**
Gemeinschafts- bzw. Besucherstellplätze	57	42
Gesamt	**57**	**42**

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Stadtplanungsamt	Planungsbüro
		LARS consult GmbH
Gerd Merkle Berufsmäßiger Stadtrat	Gregor Spielberger Amtsleiter	

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 18.08.2022.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der Servicezeiten (Dienstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr und 14.00 Uhr – 17.30 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr) eingesehen werden.

E.2. Altlasten

Bei 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, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht zwecks Abstimmung gegebenenfalls 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 Gefährdungspotential für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

E.3. Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen, die nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig sind, sowie die Baufeldfreimachung.

E.4. Vorsorgender Bodenschutz

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

E.5. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des BP Nr. 627 A ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E.6. Versorgungsnetze

Innerhalb des Geh- und Radweges auf der Südseite der Blücherstraße befindet sich eine übergeordnete Gashochdruckleitung der swa Netze GmbH. Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die abgesicherte Schutzzonenbreite beidseitig bei Gas 3,0 m (gemessen von der Trassenmitte der Leitung) beträgt. In diesem Bereich ist grundsätzlich ein Errichten von Gebäuden, jedes andersartige Überbauen oder eine Bepflanzung unzulässig.

E.7. Baumschutzverordnung

Soweit dieser BP 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.

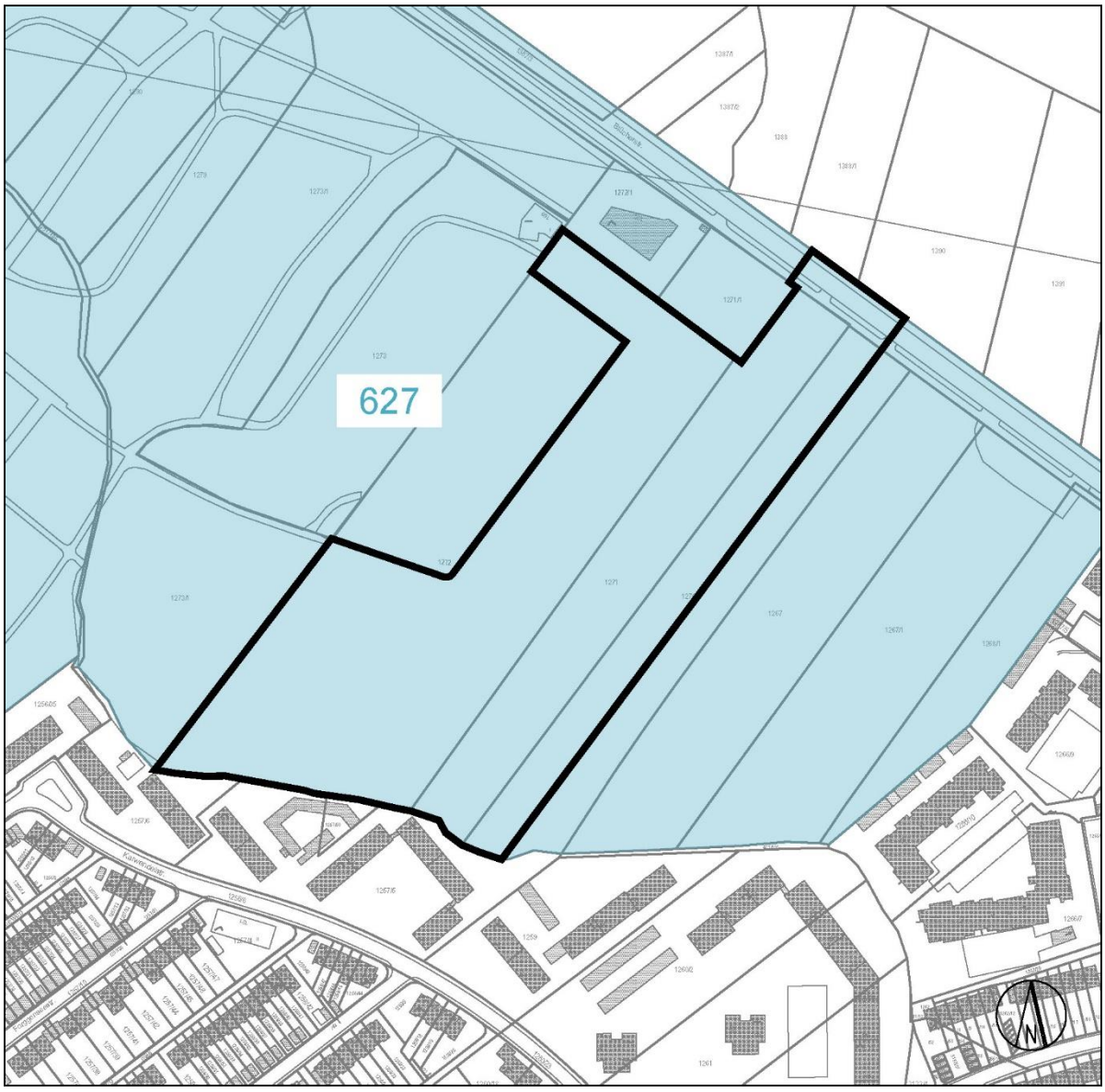
E.8. Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Pächtern der Kleingartenanlage zu dulden.

F. Anlagen
F.1. Luftbild

Kartengrundlage: Bildflug von 2020 © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation



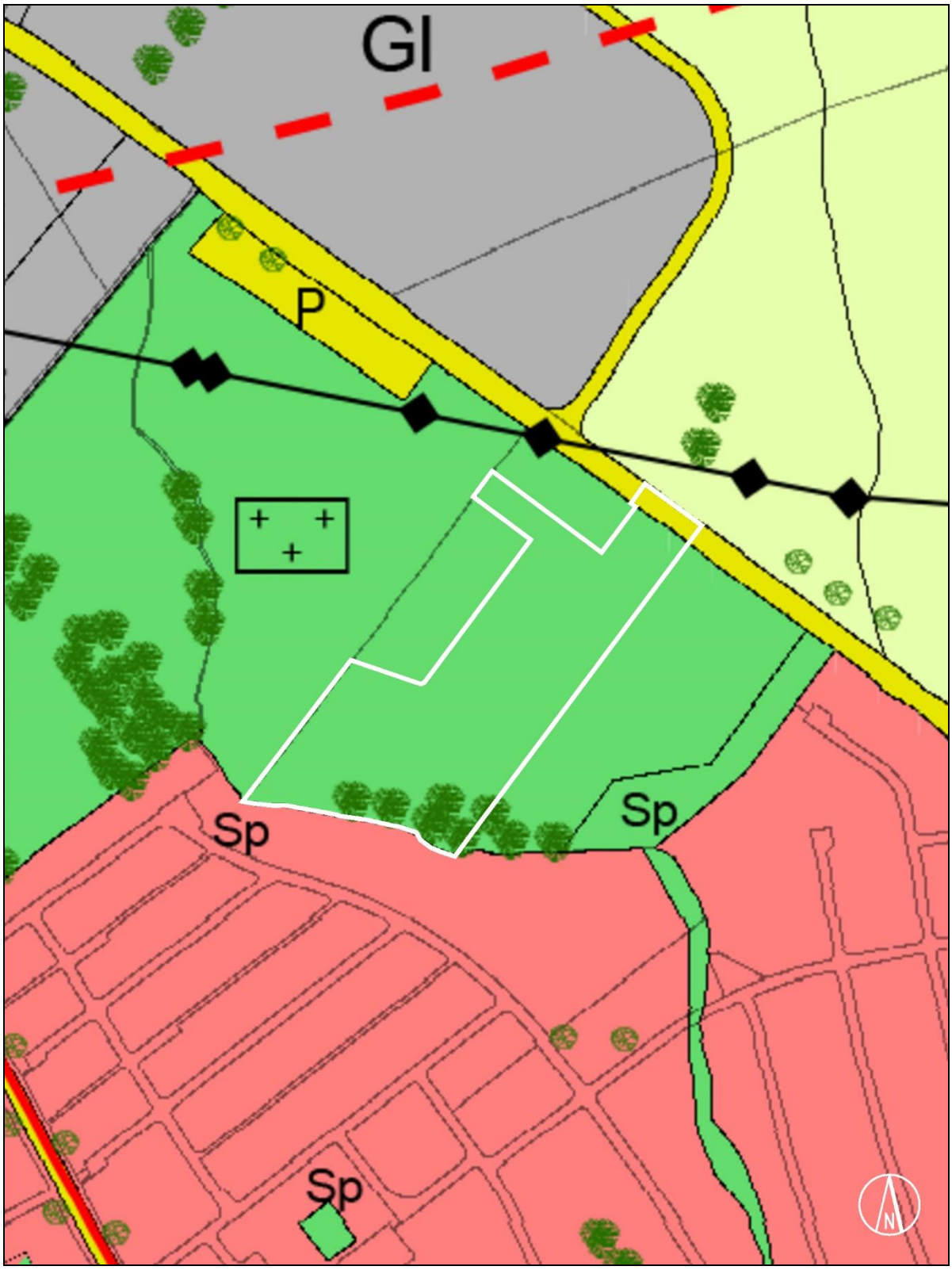
Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

Zeichenerklärung

Räumlicher Geltungsbereich
des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 627 A

Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 627

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

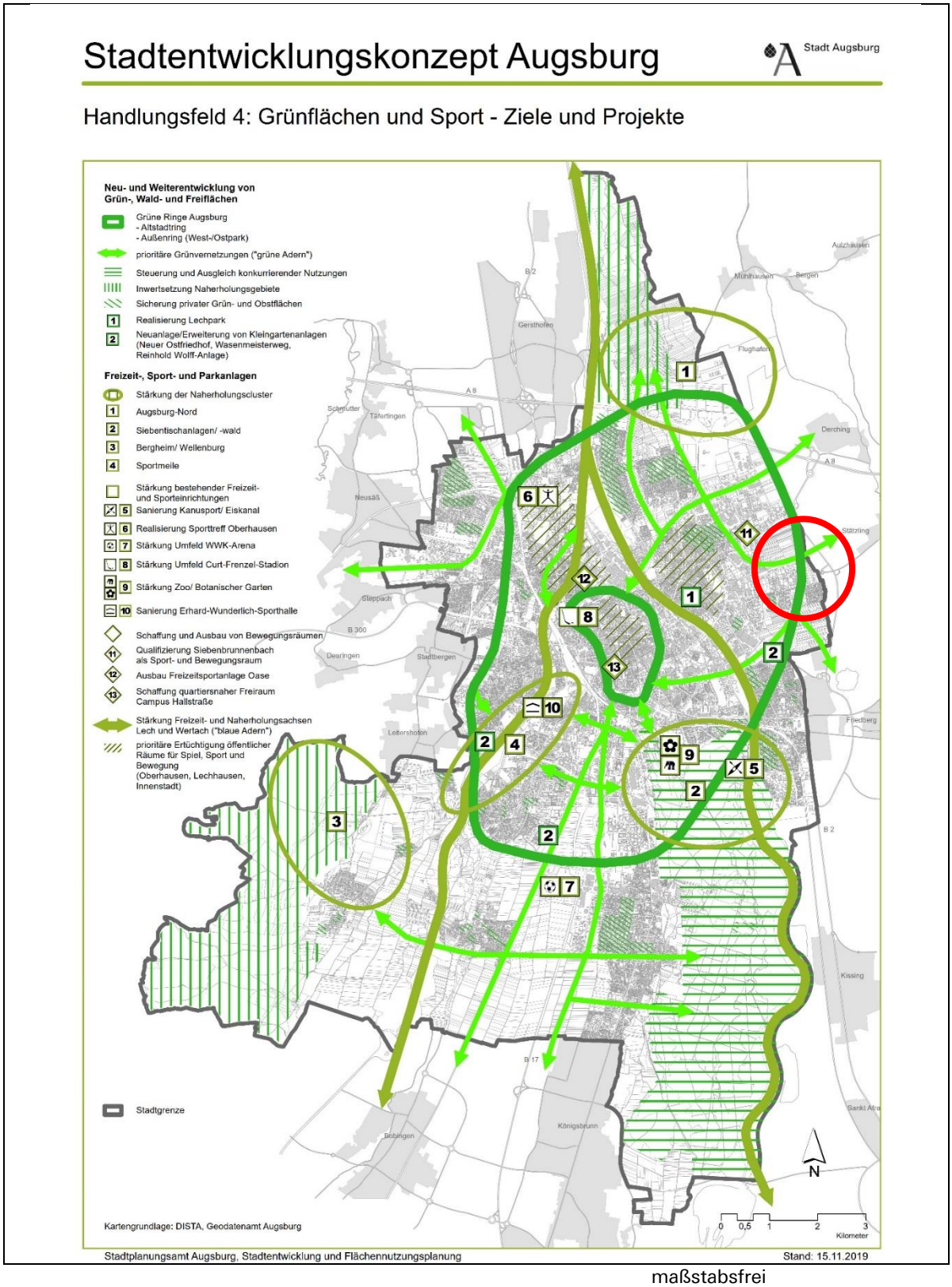


Planausschnitt in der Fassung vom 15.01.2021 maßstabsfrei
neu bekannt gemacht am 09.04.2021

F.4. Bebauungsplan Nr. 627

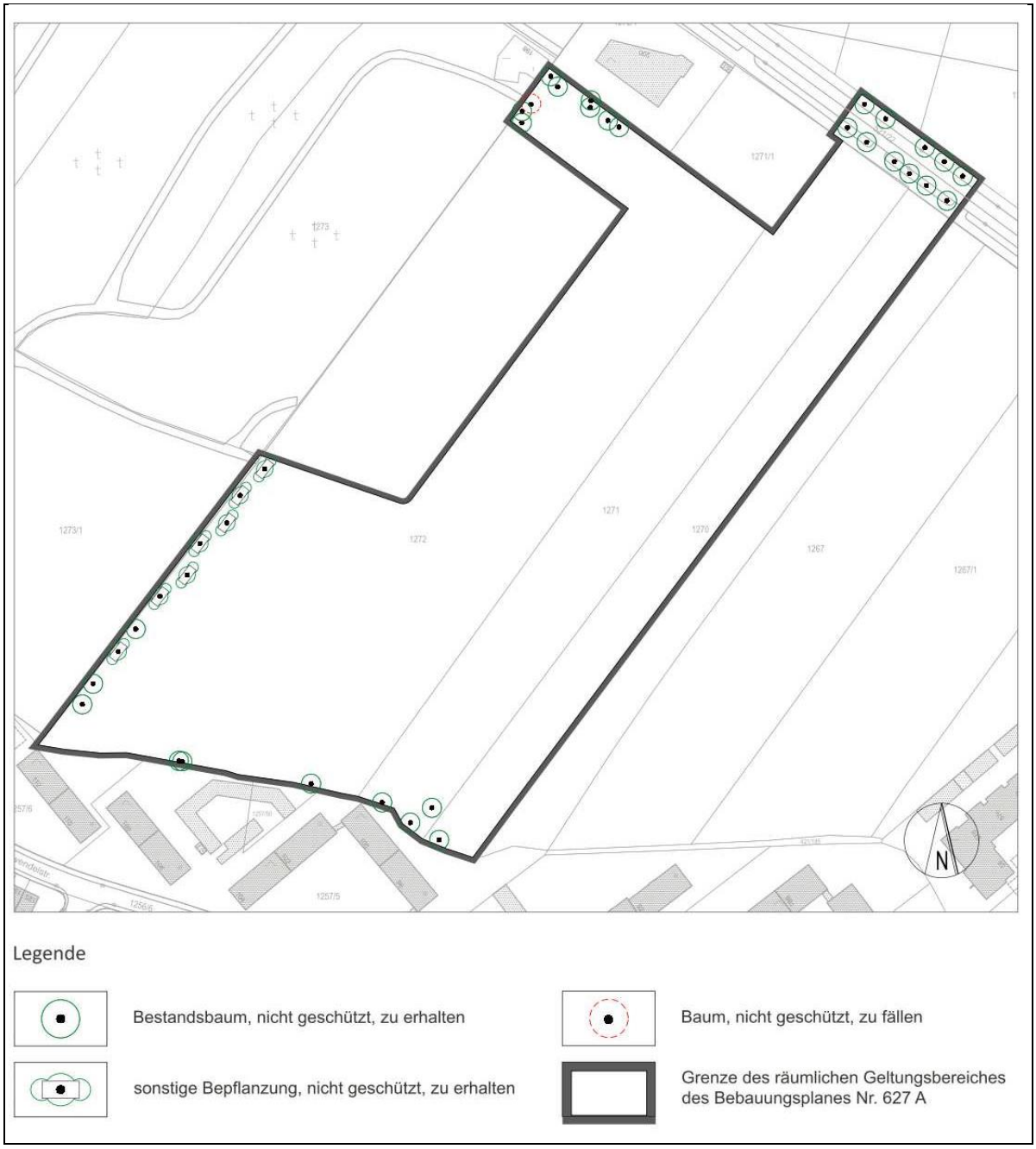
Ausschnitt Planzeichnung, rechtskräftig seit 21.07.1967 maßstabsfrei

F.5. STEK - Handlungsfeld 4: Grünflächen und Sport



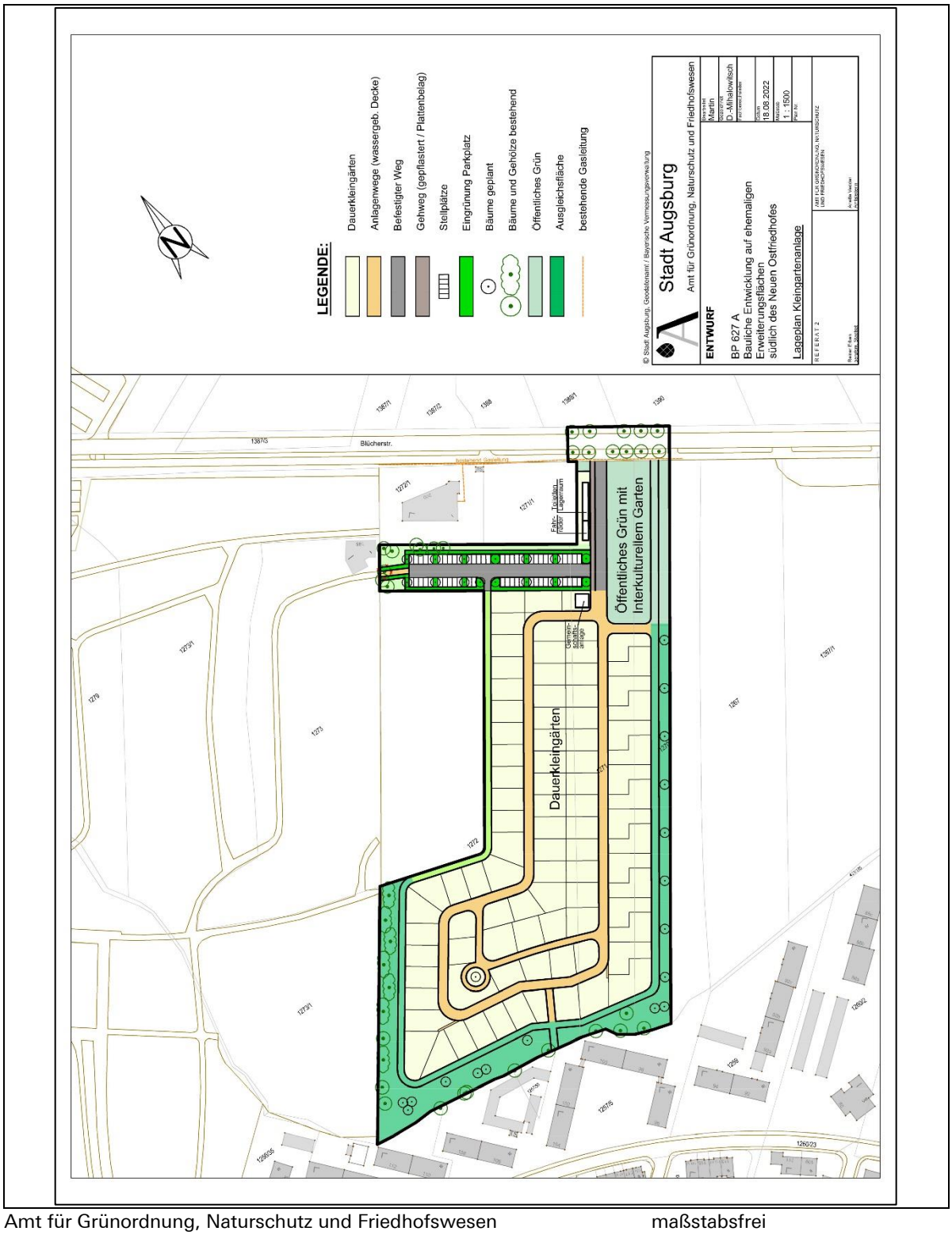
maßstabsfrei

F.6. Gehölzbestandsplan



LARS consult GmbH maßstabsfrei
Baumbestand, Stand 03.09.2021

F.7. Planungskonzept



Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen maßstabsfrei
Entwurfsplanung in der Fassung vom 18.08.2022

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 627 A, Aufstellung

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	31.03.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2022	08.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.04.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 14/2022	08.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 11.04.2022 mit 13.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Öffentliche Auslegung	vom [ÖAuslegungBeginn] mit [ÖAuslegungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin