

ENTWURF

Änderung (1995-114)

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

für den Bereich „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ im
Planungsraum Lechhausen

Textteil

Rechtswirksam seit:

**[Rechtswirk-
samkeit]**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	2
A. Planzeichnungen	4
A.1. Bestandsplan	4
A.2. Änderungsplan	4
B. Zeichenerklärung	4
C. Begründung	5
C.1. Anlass der Änderungsplanung	5
C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung	5
C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung	5
C.2.2. Eigentumsverhältnisse	6
C.2.3. Topografie, Vegetation	6
C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten	6
C.2.5. Verkehrliche Anbindung	7
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	7
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	8
C.4. Planungsvorgaben	8
C.4.1. Landes- und Regionalplanung	8
C.4.2. Stadtentwicklungskonzept	9
C.4.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept	10
C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	11
C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	11
C.5.2. Erschließungskonzept	11
C.5.3. Freiflächengestaltungskonzept	12
C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept	13
C.6. Umweltbericht	13
C.6.1. Einleitung	14
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	14
C.6.3. Zusätzliche Angaben	25
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
D.1. Vorschriften und Regelwerke	30
E. Anlagen	31
E.1. Luftbild	31
F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	32

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

Abkürzung	Erläuterung
BP	Bebauungsplan
39. BImSchV	39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
DIN 18005	Norm „Schallschutz im Städtebau“ des Deutschen Instituts für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
ha	Hektar
HO _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa 1,5-facher Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept

A. Planzeichnungen

A.1. Bestandsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 09.08.2019.

A.2. Änderungsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 17.09.2019.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zu den Planzeichnungen A.1. und A.2 in der Fassung vom 17.09.2019.

C. Begründung

in der Fassung vom 17.09.2019.

C.1. Anlass der Änderungsplanung

Die Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR (nachfolgend Fa. Infracommun) strebt als Investorin eine bauliche Entwicklung des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Areals zwischen einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße, der Wernhüterstraße und der Singoldstraße im Bereich St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen im Stadtteil Lechhausen zu einem allgemeinen Wohngebiet an.

Mit dem Angebot von neuen Wohnbauflächen soll dem stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf in der Stadt Augsburg gegengesteuert werden. Dabei sollen verschiedene Wohnmodelle und -formen angeboten und auch der großen Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau, insbesondere für junge Familien in Teilen des neuen Wohnquartiers, Rechnung getragen werden.

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohngebietes wurden Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Nach Sichtung und Wertung der Arbeiten der hierbei beteiligten vier Planungsbüros / Planergemeinschaften wurde vom Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, einstimmig als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP, Aufstellung BP) festgelegt. Dieser Vorgehensweise hat der Bau- und Konversionsausschuss am 07.05.2015 nach einer mündlichen Berichterstattung zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbebauung auf dem überplanten Areal, ist neben der am 29.07.2015 vom Stadtrat beschlossenen Änderung des FNP (1995-114) im Bereich „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ im Planungsraum Lechhausen (BSV/15/03178) auch die vom Stadtrat am 29.10.2015 beschlossene Aufstellung des BP Nr. 671 „Westlich der Wernhüterstraße“ (BSV/15/03500) im Parallelverfahren erforderlich.

C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung

C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung

Der ca. 13,4 ha große Änderungsbereich liegt südlich einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße, zwischen der Wernhüterstraße im Osten, der Singoldstraße im Westen und der gemeinsamen Südgrenze der Bebauung, im Bereich St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen im südöstlichen Teil des Stadtteiles Lechhausen. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 4 km.

Die überplanten Flächen werden aktuell größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südöstlichen Teilbereich des Areals befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz mit umlaufenden Gehölzstrukturen. Im Änderungsbereich sind bislang noch keinerlei bauliche Anlagen vorhanden.

Westlich und östlich des Änderungsbereichs schließen sich unmittelbar die wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche der Lorenzerriesen und der St.-Anton-Siedlung an, die vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser sowie einige Reihen- und kleinere Mehrfamilienhäuser (typische Siedlerhausbebauung) geprägt sind.

Nördlich des Plangebietes folgt ein schmaler Streifen Wohnbebauung entlang der Stätzlinger Straße und nördlich dieser Straße ein Gewerbegebiet, welches über den seit 14.06.2002 rechtsverbindlichen und am 24.07.2015 geänderten BP Nr. 605 A, „Östlich der Kalterer Straße“, planungsrechtlich gesichert ist. Hier haben sich in der Vergangenheit mehrere Gewerbebetriebe mit teils großen Hallen- und Bürogebäuden angesiedelt. Die südlich an das Änderungsgebiet anschließenden Flächen unterliegen als Ackerflächen einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

C.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke liegen überwiegend im Eigentum der Fa. Infracommun. Einige wenige Grundstücke (u. a. im Bereich des Bolzplatzes) sind im Eigentum der Stadt Augsburg.

C.2.3. Topografie, Vegetation

Das Areal südlich der Stätzlinger Straße ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 475 m ü. NN weitestgehend eben.

Infolge der bislang vorwiegend stattfindenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich keine schützenswerten Pflanzenvorkommen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile im Änderungsbereich entwickelt. Lediglich im Südosten des überplanten Areals ist der hier vorhandene Bolzplatz allseits durch eine lineare Gehölzstruktur (Laubbäume und Sträucher) eingefasst, deren Gehölze teilweise dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen. Zudem befindet sich im Nordosten des Änderungsgebietes noch eine private Gartenfläche mit siedlungstypischen Ziergehölzen ohne besonderen Erhaltungswert. In der Biotopkartierung der Stadt Augsburg sind für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden.

C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten

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

Der höchste Grundwasserstand liegt im Änderungsgebiet nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 473 m ü. NN und damit ca. 2 m unter der mittleren Geländeoberkante. Nach Bodenaufschlüssen des Büros Geotechnik Aalen (August 2015) liegt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 2,4 m vor. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Nordwesten in Richtung des Lechs, der als nächster Vorfluter in einem Abstand von ca. 1,8 km westlich des Änderungsbereiches verläuft. Oberflächen-gewässer sind auf dem überplanten Areal und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft

nicht vorhanden. Aus historischen Luftbildern sind für den Änderungsbereich ehemalige Bachmäander bzw. trockengefallene Gewässerrinnen bekannt, die aber infolge der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen vor Ort nicht mehr wahrnehmbar sind. Das Änderungsgebiet ist auch im Falle eines Extremhochwasserereignisses (HQ_{extrem}) nicht von Überflutungen betroffen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

C.2.5. Verkehrliche Anbindung

Verkehrlich ist das Änderungsgebiet für den MIV heute vorwiegend über die Wernhüterstraße nach Norden und Osten an das bestehende Straßennetz angebunden. Über die Stätzlinger Straße sowie weiterführend die Terlaner Straße und Südtiroler Straße besteht eine Anschlussmöglichkeit an regionale und überregionale Verkehrswege (Kreisstraße AIC 25, Autobahn A 8) sowie zur Augsburger Innenstadt. Zur Unterbindung von Durchgangsverkehren in Richtung Stätzling und zur Kreisstraße AIC 25 ist die Stätzlinger Straße am östlichen Ende durch eine Schranke abgesperrt.

Die Gehwege entlang der Stätzlinger Straße sowie entlang der Ring- und Günzstraße stellen heute die fußläufige Erschließung des Änderungsgebietes sicher. Radfahrer werden auf einem Radweg entlang der Stätzlinger Straße sowie in den Straßen der benachbarten Siedlungsgebiete jeweils im Straßenraum mit dem MIV geführt. Eine fuß- oder radläufige Durchlässigkeit des Änderungsbereiches existiert bislang nicht.

Mit dem ÖPNV ist das Änderungsgebiet bislang werktags über die in der Stätzlinger Straße verkehrende städtische Buslinie 37 (Haltestelle „Toblacher Straße“) sowie die Regionalbuslinien 210 / 211 erreichbar.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Zur Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des überplante Areals wird der Änderungsbereich zukünftig im FNP als „Wohnbauflächen“ mit einer zentral von Süden nach Norden verlaufenden „Allgemeinen Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich des bisherigen Bolzplatzes im südöstlichen Änderungsbereich wird als zusätzlicher Bestandteil dieser Grünflächen ausgewiesen. Für die im Nordosten des Änderungsbereichs bislang dargestellten „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Religion“ besteht kein Bedarf mehr, so dass diese Darstellung ersatzlos entfällt und dieser Bereich zukünftig auch als „Wohnbauflächen“ dargestellt wird. Die an der nördlichen

Änderungsbereichsgrenze dargestellten „Einzelbäume und Alleen“ entfallen zukünftig. Stattdessen werden die „Einzelbäume und Alleen“ an der östlichen Änderungsbereichsgrenze verdichtet. Im westlichen Planbereich kommen zwei zusätzliche west-ost-ausgerichtete Reihen „Einzelbäume und Alleen“ hinzu. Die Kennzeichnungen „ehemalige Fluss- und Bachmäander“ sowie „trockengefallene Gewässerrinne“ werden unverändert beibehalten. Die im FNP gekennzeichnete, jedoch nicht existierende, Hochspannungsfreileitung soll zunächst weiter im FNP belassen werden. Bei der Neuaufstellung des FNP soll die Hochspannungsfreileitung mangels Bedarf in ihrem kompletten Verlauf wegfallen.

C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich hat der Stadtrat bereits am 09.11.1988 die Aufstellung des BP Nr. 656, „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ beschlossen. Mit diesem BP sollte planungsrechtlich Klarheit über die Erschließung, Nutzung und die räumliche Abrundung der bestehenden Ortsränder um das Änderungsgebiet geschaffen werden, nachdem die im Bereich der St.-Anton-Siedlung / Lorenzertwiesen entstandene Erschließungsstruktur zu unklaren Verhältnissen und vielfältiger Bauerwartung an den Rändern geführt hat. Nachdem die ursprünglich verfolgte Abrundung der Ortsränder über die Jahre auch bereichsweise ohne BP erfolgt ist, wurde das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 656 nicht weitergeführt und mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2015 (BSV/15/03500) schließlich eingestellt.

Für die aktuell geplante Entwicklung der Flächen als Wohnbauland hat der Stadtrat im gleichen Beschluss die Aufstellung des BP Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“ beschlossen.

Für das Plangebiet besteht somit momentan kein rechtsverbindlicher BP oder eine sonstige Satzung nach dem BauGB, woraus sich ein Baurecht ableiten ließe. Das überplante Areal ist aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

C.4. Planungsvorgaben

C.4.1. Landes- und Regionalplanung

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

Ziel der aktuellen Planung ist eine Siedlungsarrondierung eines bereits an drei Seiten von Siedlungsflächen umgebene Areals. Mit der baulichen Zusammenführung der bis-

lang eigenständigen Siedlungsbereiche St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen entsteht somit ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße. Die Planung trägt somit insbesondere dem landesplanerischen Anbindegebot gemäß Kapitel 3.3. LEP Rechnung und führt nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft.

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

Neben der baulichen Arrondierung der St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen kann mit der geplanten Entwicklung von neuen Wohnbauflächen auch dem im Stadtgebiet Augsburg stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Landes- oder regionalplanerische Belange stehen dem geplanten Wohnquartier aus vorgenannten Gründen nicht entgegen.

C.4.2. Stadtentwicklungskonzept

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

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

Zur Schaffung von attraktiven Baugebieten inklusive Wohnumfeld sind wohnortnahe Grünstrukturen, die verschiedene Nutzungen übernehmen können, einzuplanen. Diese multifunktionalen Freibereiche können sowohl eine freizeitorientierte (Sport- und Bewegungsbereich, Spielplatz) als auch eine klimatische Funktion (z. B. Retentionsraum für Niederschlagswasser, stadtklimatische Kühlung) übernehmen. Grün- und Freiflächen im überplanten Areal sind dabei auch als Teil einer übergeordneten Grünvernetzung zwischen dem Lech / Hochzoll-Nord und dem Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost / Umweltpark / Naherholungsgebiet Autobahnsee auszugestalten. Hierbei ist auch eine über den Änderungsbereich hinausgehende Grünvernetzung (Richtung Lech / Innenstadt und Richtung Gewerbegebiet Lechhausen) mitzudenken. Neben einer flächensparenden Bauweise sind zur stadtklimatischen Regulation und zum Rückhalt von Niederschlagswasser auch Regelungen zu Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 671 vorzusehen.

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

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

Das Plangebiet wird nördlich von der Hauptentwicklungsachse Lechhausen Richtung Stätzling tangiert. Eine entsprechende Anbindung an das Stadtteilzentrum Lechhausen (z. B. Fahrradwege, ÖPNV) ist mitzudenken, so dass die Stadtteilorientierung der Neubürger gefördert wird. Im Sinne der Stärkung multimodaler Mobilitätsangebote sollen auf den künftigen Wohngrundstücken oder gegebenenfalls in zentralen Bereichen im in Aufstellung befindlichen BP Nr. 671 ausreichend Stellplätze für (Lasten-) Fahrräder und Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden.

C.4.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle wohnbauliche Entwicklung des überplanten Areals zwischen der St.-Anton-Siedlung und der Siedlung Lorenzerwiesen wurden im Jahr 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Hierbei sollte ein städtebauliches Konzept gefunden werden, das für das künftige Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße vor allem im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung eine Orientierung am Baubestand der Umgebung vorsieht. Für das neue Wohnquartier sollte eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in geringerem Maße auch verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, etc.) angestrebt werden, die auf eine Wohnnutzung des überplanten Areals entsprechend § 4 BauNVO („Allgemeines Wohngebiet“) abgestellt sind. Es sollte ein räumlich klar strukturiertes Wohnquartier entstehen, das auch den wirtschaftlichen Aspekten an „bezahlbare“ Baugrundstücke Rechnung trägt.

Im Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung mit vier Planungsbüros bzw. Planergemeinschaften wurde das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, einstimmig für eine weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP 1995-114, Aufstellung BP Nr. 671) vorgeschlagen.

C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung von Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Augsburgs sowie eine Siedlungsarrondierung des bereits heute an drei Seiten von Siedlungsflächen umgebenen Änderungsbereiches im Stadtteil Lechhausen. Mit der baulichen Entwicklung der überplanten Flächen für Wohnbebauung können die beiden bislang weitestgehend eigenständigen Siedlungsbereiche der Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung funktional miteinander verbunden werden, so dass künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße sowie eine vernetzte Struktur öffentlicher Grünflächen und Freiräume mit Fuß- und Radwegeverbindungen entsteht. Nachbarschaftliche Begegnungsmöglichkeiten sollen dadurch begünstigt werden.

Art und Maß der baulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes sollen sich im Einklang mit den vorhanden umgebenden Siedlungsgebieten in die Umgebung einfügen. Differenzierte Wohnangebote sollen verschiedene Wohnangebote für einzelne Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren, junge Familien) bieten und eine soziale Durchmischung bewirken. Ein Viertel des Geschosswohnungsbaus soll geförderte Wohnungen beinhalten.

Die geplante Erweiterung des Angebotes an Wohnraum im Stadtteil Lechhausen und die damit einhergehende Zunahme der Wohnbevölkerung, zieht letztlich auch einen Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen nach sich. Zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll innerhalb des neuen Wohnquartiers eine 7-gruppige Kindertagesstätte entstehen. Ihre konkrete Lage und Ausgestaltung wird im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 671 auf einer ca. 3.000 m² umfassenden Fläche im Bereich des bisherigen Bolzplatzes festgesetzt.

C.5.2. Erschließungskonzept

Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV und die Verknüpfung mit den umliegenden Hauptverkehrswegen ist eine klare Hierarchieabstufung von neu geplanten Verkehrswegen in „Tempo-30-Bereiche“ und „Verkehrsberuhigte Bereiche“ vorgesehen. Die Haupteerschließung (Tempo-30) soll von der Stätzlinger Straße aus durch zwei Haupteerschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung erfolgen, wobei diese Straßen im Süden über die Günz- bzw. Ringstraße auch mit den bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen verknüpft werden. Zwei ebenfalls für Tempo-30 konzipierte West-Ost-Querverbindungen runden das System der neuen Haupteerschließungsstraßen des Wohnquartiers ab. Durch einige Engstellen im Straßenraum sollen quartiersfremde Durchgangsverkehre weitmöglich vermieden werden. Die einzelnen Wohnbereiche sollen verkehrsberuhigt über Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität verbunden werden und somit vom MIV, Rad- und Fußgängerverkehr gleichberechtigt genutzt werden können. Für einige wenige Hinterliegergrundstücke soll die Erschließung ergänzend über kurze Privatwege (Stichwege) sichergestellt werden.

Parkmöglichkeiten für die Bewohner und Besucher des neuen Wohnquartiers soll überwiegend mittels Garagen, Stellplätzen oder Tiefgaragen auf den künftigen privaten Wohngrundstücken bestehen. Parkplätze und Möglichkeiten zur Abwicklung der Bring- und Hol-Verkehre sollen auch auf dem Grundstück der neuen Kindertagesstätte umgesetzt werden. Zusätzlich sollen in den öffentlichen Straßen- und Verkehrsräumen auch noch einige weitere öffentliche Stellplätze angeboten werden. Somit kann künftig ein angemessenes Angebot an Parkraum im neuen Wohnquartier zur Verfügung gestellt werden.

Für Fußgänger und Radfahrer sollen die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche gleichberechtigt mit dem MIV nutzbar sein, während entlang der geplanten Tempo-30-Zonen eigenständige Gehwege angelegt werden sollen. Zusätzliche Wege für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der zentralen Grünanlage und darüber hinaus sollen ein feinmaschiges Netz an Verbindungen ermöglichen sowie in Nord-Süd- bzw. Ost-West Richtung zu einer hohen Durchlässigkeit innerhalb des neuen Wohnquartiers und zu den umliegenden Siedlungsgebieten beitragen.

Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung wird sich perspektivisch auch eine steigende Nachfrage des ÖPNV einstellen, so dass eine Verdichtung der Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs und Ausweitung des ÖPNV auf das Wochenende möglich und auch sinnvoll erscheint. Ein Ausbau des Haltestellennetzes des ÖPNV ist infolge des geplanten Wohnquartiers hingegen nicht erforderlich.

C.5.3. Freiflächengestaltungskonzept

Zur Gewährleistung einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des künftigen Wohnquartiers sollen verschiedene Typologien öffentlicher Grün- und Freiräume über das gesamte neue Wohnquartier verteilt werden, die unterschiedlich genutzt werden können (Spielplatz, Obstwiese, Ballspielangebote etc.). Mehrere über das Änderungsgebiet verteilte Quartiersplätze sollen als multifunktionale, baumüberstellte Freiflächen ausgebildet werden und attraktive Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner des neuen Quartiers und auch der umliegenden Siedlungsgebiete bieten.

Als Ersatz für die weitgehende Überplanung des bisherigen Bolzplatzes werden innerhalb der zentralen Grünachse mehrere neue Grünanlagen und Quartiersplätze geschaffen, die die Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets nachhaltig steigern werden.

Die zentral von Süden nach Norden und teilweise auch nach Osten durch das Quartier verlaufenden Grünanlagen bilden hochwertige, ansprechende Freiflächen, die unter anderem mit Großbäumen bepflanzt werden sollen. Durch Spazierwege, Rast- und Ruhebereiche, Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen und Ballspielangebote soll ein vernetzter, zusammenhängender Grünzug entstehen, der den gesamten Siedlungsbereich auflockert und gliedert.

Bei der Ausbildung der Grünanlagen sollen auch ursprünglich im Gebiet vorhandene, heute nicht mehr sichtbare Strukturelemente wie Bachmäander oder Gewässerrinnen partiell wieder als Gestaltungselemente in Erscheinung gebracht werden und auch teilweise die Funktion oberflächennaher Niederschlagsversickerung übernehmen. Mit den

innerhalb der zentralen Grünanlage geplanten Versickerungsmulden können auch die im ABSP formulierten Vorgaben zur Modellierung eines Feinreliefs und einem für Wiesenbrüter geeigneten Umfeld im künftigen Wohnquartier angemessen berücksichtigt werden.

Die im gesamten Quartier vorgesehene Zuordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt in der Gesamtheit gut vernetzte Grünräume. Zudem soll mit den geplanten Grünstrukturen auch ein verträglicher Übergang des neuen Wohnquartiers zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Fern- / Nahwärme, etc.) des neuen Stadtquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungs- / Kanalnetz sichergestellt werden, das innerhalb der im Änderungsbereich vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen fortgeführt werden soll. Zur Heizenergieversorgung der geplanten Wohngebäude und sonstigen Gebäude (Kita) soll im künftigen Wohnquartier ein neues Nahwärmenetz ausgebildet werden.

Sämtliches auf den künftigen privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und dem Untergrund zugeführt werden. Auch soll der Großteil des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Mulden bzw. in naturnahen Versickerungsmulden in der zentralen Grünanlage versickert werden.

C.6. Umweltbericht

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Parallel zur ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der FNP-Änderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten bzw. konkretisierten Untersuchungen (Baumbegutachtung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, etc.) vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sowie bei der Niederschlagswasserbeseitigung des Areals Gebrauch gemacht.

C.6.1. Einleitung

C.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

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

C.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Für den Änderungsbereich sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel C.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel C.4. „Planungsvorhaben“ und Kapitel C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“

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

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

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung“.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Stätzlinger Straße einschließlich des vorhandenen Bolzplatzes mit randlichem Gehölzbestand keine Veränderung erfahren. Eine bauliche Entwicklung des im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Änderungsbereichs und somit auch die Schaffung von im Stadtgebiet Augsburg dringend benötigtem Wohnraum wären ebenso wenig möglich, wie eine Ausbildung von für die Öffentlichkeit frei erlebbaren Grün- und Freiflächen.

C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden auf dem überplanten Areal maßvoll baulich verdichtete Wohnbauflächen mit unterschiedlichsten Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) und zugehörigen Erschließungsstrukturen entstehen. Zudem kann ein für die breite Öffentlichkeit erlebbares Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen geschaffen werden, das auch als wirksame Vernetzung zwischen

den Siedlungsgebieten und der freien Landschaft fungieren soll. Im Bereich der bislang als Bolzplatz genutzten Fläche soll unter weitgehendem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes eine Kindertagesstätte entstehen.

Im Folgenden werden die Schutzgüter und mögliche Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung hierauf kurz beschrieben. Die detaillierte Betrachtung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 671, wo konkrete planungsrechtliche Festsetzungen beispielsweise zu Art und Maß der Nutzung und den Themen Grünordnung und Arten- / Naturschutz getroffen werden.

C.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Das zwischen den Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen befindliche Änderungsgebiet liegt im Norden im Einwirkungsbereich der Stätzlinger Straße. Nördlich der Stätzlinger Straße liegt ein Gewerbegebiet. Mit Ausnahme des bestehenden Bolzplatzes an der Wernhüterstraße weist der Änderungsbereich bislang keinerlei Freizeit- oder Erholungsfunktion auf.

Eine Schranke am östlichen Ende der Stätzlinger Straße vermeidet Durchgangsverkehre in Richtung Stätzling / Kreisstraße AIC 25. Berechnungen des Lärm- und Luftschadstoffinformations-Systems der Stadt Augsburg (LLIS 2017) zeigen, dass in den südlichen Gartenbereichen der entlang der Stätzlinger Straße bestehenden Bebauung, d. h. im nördlichen Randbereich des geplanten Wohnquartiers, die für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 durchwegs eingehalten werden können. Da es sich im Änderungsgebiet um reine Quartierserschließungen handelt (Tempo-30- bzw. verkehrsberuhigten Bereiche), die keine relevanten Geräuschbelastungen für die geplanten bzw. im Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzungen erwarten lassen, wurde von Seiten des Umweltamtes, Untere Immissionsschutzbehörde, sowie des Tiefbauamtes kein Erfordernis für eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gesehen. Mit Umsetzung der Planung ist auch kein eigenständiger Bolzplatz mehr vorgesehen, demzufolge entfallen künftig diese Immissionen. Die nördlich der Stätzlinger Straße vorhandenen gewerblichen Nutzflächen sind im rechtsverbindlichen BP Nr. 605 A schalltechnisch bereits so ausgelegt, dass grundsätzlich keine Lärmkonflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung bestehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen in Nachbarschaft des Änderungsbereichs sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu befürchten. Der neu entstehende Verkehr soll auf kürzestem Weg auf die Stätzlinger Straße abgeführt und somit störende Schleichverkehre infolge des neuen Quartiers möglichst vermieden werden.

Mit neuen zentral von Süden nach Norden bzw. teilweise auch Osten im künftigen Wohnquartier entstehenden Grünanlagen kann in Verbindung mit den geplanten Mischverkehrsflächen sowie Quartiersplätzen der Erholungs- und Freizeitwert im Änderungsbereich künftig nachhaltig gesteigert werden. Es können verschiedene Angebote (Aufenthalts-, Ruhezonen, Spielbereiche, etc.) geschaffen werden, die zukünftig für die gesamte Öffentlichkeit frei zugänglich sind. Mit zahlreichen Wegeverbindungen,

Mischverkehrsflächen und Grünstrukturen kann eine hohe Durchlässigkeit und Vernetzung mit den Siedlungsgebieten der Umgebung gewährleistet werden, die zu einer generellen Steigerung des Wohn- und Erholungswertes beitragen können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und wäre für die breite Öffentlichkeit nach wie vor nicht nutzbar. Eine Erhöhung der Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktion ließe sich in diesem Fall nicht erzielen. Dem Bedarf an Wohnraum, unter anderem auch für öffentlich geförderte Wohnungen, könnte ebenfalls nicht entsprochen werden.

C.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV und europäische Vogelarten).

Infolge der bislang vorwiegend landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereichs befinden sich auf dem Großteil des überplanten Areals bislang keinerlei Gehölze oder sonstige relevante Vegetationsstrukturen. Lediglich der Bolzplatz im Südosten des Areals ist mit einer geschlossenen Gehölz- / Heckenstruktur aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und -sträuchern mittleren Alters umgeben. Die teilweise dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegenden Bestandsbäume können mit Umsetzung der Planung teilweise erhalten und mit den neu geplanten Grünstrukturen vernetzt werden. Im äußersten Nordosten des Änderungsgebietes wird zudem eine private Gartenfläche mit einigen Ziergehölzen ohne besonderen Erhaltungswert überplant. Für den Änderungsbereich bzw. dessen unmittelbares Umfeld finden sich in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg keine Eintragungen. Der mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung einhergehende Verlust eines Teiles der Bestandsgehölze um den Bolzplatz, wird durch Festsetzungen im BP Nr. 671 mehr als kompensiert (zahlreiche Neupflanzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen).

Hinsichtlich des Vorkommens naturschutzrechtlich relevanter Arten im Änderungsgebiet wurde auf Ebene des BP Nr. 671 von der Arnold Consult AG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Relevanzprüfung vom 28.01.2016, Ergänzung vom 24.02.2016) durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 35 Vogelarten (Rebhuhn, Feldlerche, Waldohreule, Goldammer, Wachtel, etc.) und 10 Säugetierarten (Haselmaus, Fledermausarten etc.) erfasst, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nach den bisherigen Erkenntnissen zumindest nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Nach erfolgter Bestandbegehung konnte die Liste der relevanten Tierarten letztendlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf 16 Vogelarten (darunter 12 Gebüsch- / Baumbrüter und 4 Freiflächenbrüter) reduziert werden.

Da das überplante Areal nicht über eine entsprechende Habitatausstattung verfügt bzw. für bestimmte Arten nur als Teillebensraum dient, konnten sowohl die Haselmaus,

als auch baumhöhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten hinsichtlich einer verbotstatbeständlichen Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit von Greifvögeln konnte ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine Horste oder sonstigen Nester im Änderungsbereich festgestellt werden konnten. Für die verbleibenden gehölzbrütenden Vogelarten gehen mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung durch Gehölzrodungen, etc. zwangsläufig zwar Lebensraumstrukturen verloren, mit den im BP Nr. 671 sehr zahlreich vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des neuen Wohnquartiers (Bepflanzung von Verkehrsflächen, Quartiersplätzen, Grünanlagen und privaten Gartenflächen) können diese jedoch adäquat kompensiert werden. Zudem können diese Arten infolge ihrer guten Mobilität auch vorübergehend in angrenzende Gartengrundstücke ausweichen. Störungen während der Brutzeiten müssen durch entsprechende Festsetzungen im BP Nr. 671 generell ausgeschlossen werden.

Damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung des überplanten Areals sichergestellt werden kann, werden im BP Nr. 671 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb Brutzeit, Neupflanzung von zahlreichen Gehölzstrukturen) umgesetzt. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für möglicherweise betroffene Arten umgangen werden. Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG besteht nicht. Zudem soll das neue Wohnquartier in zwei Teilabschnitten realisiert werden, so dass eine dauerhafte und zeitlich lückenlose Bereitstellung von Gehölzstrukturen gewährleistet werden kann.

Der Planung stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten die vorhandenen Lebensräume weiterhin unverändert erhalten bleiben und würden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Andererseits wäre in diesem Fall nicht mit neuen Grünanlagen und Baumpflanzungen zu rechnen, die ihrerseits wiederum neue Habitatstrukturen für verschiedene Arten darstellen können. Auch die Möglichkeit der im ABSP angestrebten Verstärkung des Netzes von Agrotopen (vielfältige, abwechslungsreiche Kulturlandschaft im Stadtrandbereich) zur Förderung des Rebhuhns (insbesondere auf externen Ausgleichsflächen) würde damit ungenutzt bleiben.

C.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Bei dem überplanten Areal handelt es sich um bislang vorwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen, welche trotz ihrer Lage zwischen den beiden Siedlungsgebieten der St. Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen bislang nur durch eine sehr geringe Versiegelung gekennzeichnet sind.

Durch die geplante Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und neuen Verkehrsanlagen gehen ca. 11 ha als Acker nutzbare Fläche für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Die Umwandlung der Ackerflächen stellt aus landwirtschaftlicher Sicht einen erheblichen Verlust dar, da die Ackerfläche dauerhaft verloren geht (Verlust landwirtschaftlicher Flächen nach § 1a (2) BauGB). Der Stadt Augsburg ist sehr wohl bewusst,

dass mit landwirtschaftlichen Flächen im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung grundsätzlich sparsam umgegangen werden muss, zumal eine bauliche Inanspruchnahme in der Regel irreversibel im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung ist. Im Stadtgebiet Augsburg besteht aber eine sehr große, stetig zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen, zu deren Bewältigung Flächen der Innenentwicklung nicht oder nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist es trotz des Gebots eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen zwingend notwendig, das geplante Wohnbaugebiet in Anspruch zu nehmen.

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

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

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

C.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung und den zugehörigen Erschließungsstrukturen geht ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Böden im Änderungsbereich dauerhaft verloren. Dies führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Boden. Andererseits kann im Änderungsbereich eine zusammenhängende, von Süden nach Norden und teilweise auch Osten verlaufende Grünanlage neu geschaffen werden, in welcher für das Schutzgut Boden künftig keine Beeinträchtigung mehr zu erwarten ist. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung sollen im neuen Wohnquartier zudem auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Nach den Ergebnissen einer vom Büro Geotechnik Aalen bislang punktuell für Teile des Änderungsbereiches durchgeführten Bohr- und Rammsondierungen vom Juli 2015, haben sich bislang keine Erkenntnisse über geogene Bodenbelastungen oder auf ein Vorkommen von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen ergeben. Im Rahmen des Vollzugs des BP Nr. 671 werden gegebenenfalls weitergehende, vertiefende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht erfolgen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die landwirtschaftlich genutzten Böden sowie die als Bolzplatz genutzten Rasenflächen weiterhin erhalten bleiben und würden keine Beeinträchtigung erfahren. Das Schutzgut Boden würde in seiner jetzigen Funktionsfähigkeit bestehen bleiben.

C.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Für das in der Friedberger Au liegende Areal ist bei jahreszeitlich bedingten Höchstwasserständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m auszugehen, wobei sich bei Starkregenereignissen, etc. durchaus ein geringerer Abstand einstellen kann. Grundsätzlich handelt es sich hier um ein wasserwirtschaftlich besonders empfindliches Gebiet. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Auf historischen Luftbildern sind im Änderungsbereich ehemalige Bachmäander bzw. trockenengefallene Gewässerrinnen erkennbar, die infolge der jahrelangen, intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals in Natura aber nicht mehr existieren.

Mit der Umsetzung der geplanten Wohn- und sonstige Bebauung (Gebäude, Straßen, Quartiersplätze, etc.) und der damit verbundenen Bodenversiegelung ergeben sich generell nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung), was zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser führt. Da sämtliches Niederschlagswasser der künftig privaten Wohngrundstücke und ein Großteil des Oberflächenwassers auf den neuen öffentlichen Verkehrsflächen wieder unmittelbar vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, ist keine starke Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Zudem sollen innerhalb der geplanten, zentralen Grünanlage naturnahe Versickerungsmulden angelegt werden, die in gewissem Maße auch den im ABSP formulierten Zielen zur Modellierung eines Feinreliefs mit einem für Wiesenbrüter geeigneten Lebensraum entsprechen. Mit den neu entstehenden öffentlichen Grünanlagen sowie Grünstrukturen auf den privaten Wohngrundstücken sowie weiterer im BP Nr. 671 festzulegenden Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, etc.) können nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate weiter verringert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine Veränderungen der natürlichen Wasserkreisläufe, da keine Zunahme der Bodenversiegelung erfolgen würde. Es verbliebe jedoch der Düngereintrag und dessen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Nutzung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen.

C.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Klimatisch ist das Änderungsgebiet als Freilandklima im Übergang zum Stadtrandklima zu beschreiben. Die südlich an das überplante Areal anschließende freie Feldflur dient als Kalt- und Frischluftleitbahn, auf welcher frische Luft aus südlicher / östlicher Richtung über die bislang weitestgehend freien, landwirtschaftlich genutzten Feldfluren des Änderungsbereiches in das Stadtgebiet transportiert wird. In den unmittelbar benachbarten Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerriesen sowie im Gewerbegebiet nördlich der Stätzlinger Straße ist bereits von einem typischen „Stadtklima“ mit höheren Temperaturen („Aufheizeffekte“ der Versiegelung) und eingeschränktem Luftaustausch auszugehen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs zu diesen

Siedlungsgebieten ist das überplante Areal lufthygienisch und klimatisch aber letztlich als nicht sehr bedeutsam einzustufen.

Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung und sonstigen Anlagen (Kita, Straßen, Wege, Quartiersplätze, etc.) werden künftig zusätzliche „Aufheizeffekte“ im Siedlungsgebiet auftreten, wobei die zentral in Nord-Süd-Richtung projektierte Grünanlage auch künftig einen gewissen Luftaustausch gewährleisten kann. Zudem werden die vorgesehenen umfangreichen Gehölzpflanzungen und die teilweise Begrünung von Dachflächen langfristig eine ausgleichende Wirkung entfalten können.

Nach Berechnungen des Umweltamtes, Untere Immissionsschutzbehörde (LLIS, Dezember 2015) werden die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid und für Feinstaub bereits am südlichen Rand der Stätzlinger Straße sicher eingehalten. Mit Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung wird sich die Luftschadstoffbelastung im Änderungsbereich nicht wesentlich verändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima ergeben, da die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren positive Wirkung auf das Schutzgut weiterhin erhalten blieben.

C.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Die westliche und östliche Nachbarschaft des bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereiches ist bereits durch die Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen und deren typische Siedlerhausbebauung baulich vorgeprägt. Das überplante Areal selbst kann hingegen als ebene, weitestgehend ausgeräumte Landschaft charakterisiert werden. Das ABSP stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, welche eine ökologische Aufwertung erfahren sollte. Neben der Wiederherstellung von Feuchtbiotopen sollte eine Umwandlung zu extensiv bewirtschaftetem Grünland erfolgen (ressourcenschonende Folgenutzung im Siedlungsbereich). Zudem sollte auf eine Wiederherstellung eines für Wiesenbrüter günstigen natürlichen Umfeldes (z. B. Modellierung des Feinreliefs, Bau von Flutmulden) hingewirkt werden.

Mit Realisierung des neuen Wohnquartiers wird das Ortsbild im Änderungsgebiet vollständig verändert. Um die geplante Bebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung qualitativ hochwertig und verträglich in die umliegende Siedlungsbebauung integrieren zu können, werden im BP Nr. 671 unter anderem verschiedene Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der künftigen Gebäudestrukturen getroffen. Die St.-Anton-Siedlung und die Lorenzerwiesen werden damit künftig als einheitlicher Siedlungsraum wahrnehmbar sein. Die an zentraler Stelle in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünanlagen schaffen eine Verbindung mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Mit den innerhalb dieser Grünflächen teilweise geplanten naturnahen Versickerungsmulden und extensiver Nutzung wird auch den Vorgaben des ABSP nach einer ökologischen Verbesserung der Flächen im neuen Wohnquartier teilweise Rechnung getragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die ausgeräumten, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und der von linearen Gehölzstrukturen umgebene Bolzplatz unverändert erhalten. Das bestehende Orts- und Landschaftsbild würde sich somit nicht verändern.

C.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als Bestandteil des hochwassersicheren Schwemmlandes im östlichen Lechtal sind auch im Änderungsbereich grundsätzlich Bodendenkmäler infolge von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen und Bestattungsplätzen zu vermuten, zumal im unmittelbaren Umfeld (Inv. Nr. V-7-7631-0001 „Vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungsplätze auf dem hochwassersicheren Schwemmland im östlichen Lechtal“) bereits derartige Funde bekannt sind. Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen somit einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Als Ersatz für den bestehenden Bolzplatz werden im BP Nr. 671 sowie bei dessen Vollzug innerhalb der zentral, von Süden nach Norden durch das Quartier verlaufenden Grünanlage verschiedene neue Ballspiel- und Freizeitangebote geschaffen.

Die vorhandene Verkehrsfläche der Wernhüterstraße wird weiter ausgebaut.

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

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

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten BP Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“ dargelegt und bewertet.

C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

C.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Hinweise auf über das übliche Maß hinausgehende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern liegen nicht vor.

C.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

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

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

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht keine Betroffenheit.

Mit der neuen Planung entsteht kein Störfallbetrieb. In der näheren Umgebung ist auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

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

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

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Schaffung von neuem Wohnraum und gesteigerten Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktionen (Ballspielflächen, Spielplätze, generationsübergreifende Angebote) innerhalb der zentralen Grünanlagen und teilweise auch auf den Quartiersplätzen; Öffnung des neuen Wohnquartiers sowie Ausbildung einer hohen Durchlässigkeit und Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Schaffung neuer Lebensräume und Strukturelemente durch Anlage einer zentralen, öffentlichen Grünanlage mit intensiv und extensiv (Versickerungsmulden, Gehölzstrukturen, Modellierungen, etc.) genutzten Bereichen; Umfangreiche Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünanlagen, Verkehrsflächen, Quartiersplätzen und privaten Wohngrundstücken; Teilweiser Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen um den Bolzplatz und Integration dieser in neue Grünstrukturen; Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit relevanter Arten; Externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Quellbereich des Siebenbrunnenbaches und Kalter Baches (Feuchtlebensräume, Vernetzung von Gewässerstrukturen).
Fläche	Schaffung einer Nord-Süd gerichteten Grünanlage; Beschränkung des Flächenverbrauchs auf das notwendige Maß.
Boden	Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei privaten Stellplatzflächen; Umfassende Boden- und Altlastenerkundung mit Umsetzung der Planung; Schaffung umfangreicher externer Ausgleichsflächen (u. a. Sicherung natürlicher Bodenfunktionen).
Wasser	Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei privaten Stellplatzflächen; Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort (u. a. über dezentrale Versickerungsmulden); Schaffung partieller Feuchtlebensräume im Bereich naturnaher Versickerungsflächen innerhalb zentraler Grünanlagen; Dachbegrünung auf Großteil neuer Dachflächen zur Speicherung / Rückhaltung des Niederschlagswassers; Neue Feuchtlebensräume auf externen Ausgleichsflächen im Bereich Siebenbrunnenbach und Kalter Bach.

Schutzgut	Maßnahme
Luft / Klima	Zentral von Süden nach Norden verlaufende Grünanlage zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Luftaustausches; Ausbildung umfangreicher Gehölzstrukturen und dezentraler Versickerungsmulden mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.); Kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V – Verhältnis) und optimaler solarer Energienutzung; Energetisch hochwertige Heizenergieversorgung der neuen Wohngebäude über Nahwärmenetz; Extensive Dachbegrünung auf Großteil der geplanten Gebäude mit temperatenausgleichende Wirkung (Verdunstung des Niederschlagswassers);
Landschaft	Maßstäblich und gestalterisch angemessene Arrondierung bestehender Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerriesen; Hochwertige Gestaltung öffentlicher (Quartiersplätze, Grünanlagen etc.) und privater Freiräume (Wohngärten); Festsetzungen für hohe Gestaltungsqualität für neue Wohngebäude; Durch- und Eingrünung der geplanten Wohnbebauung zur Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten und Landschaftsraum.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für alle Bodeneingriffe; Umsetzung von Ballspiel- und Freizeitangeboten in zentralen Grünanlagen als Ersatz für Entfall Bolzplatz; Ausbau Wernhüterstraße im Zusammenhang mit Umsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen; Errichtung architektonisch ansprechender und zeitgemäßer Wohngebäude.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen und Fachgutachten (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, etc.) und den Stellungnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens des BP Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für den parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 671 nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (nun Bayerisches Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bilanziert.

Auf Grundlage der aktuellen Planung wurde von der Arnold Consult AG, Kissing, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Bilanzierung vom Juli 2019) zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie zur Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausgangssituation des Änderungsbereichs ergibt sich für die maßgebende Eingriffsfläche infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 6,0656 Hektar. Der erforderliche Ausgleich soll durch eine natur-/artenschutzfachliche Aufwertung (Herstellung naturnaher Gerinne, Flachwasserzonen,

Hochstaudenfluren, abwechslungsreicher Kleinreliefs, etc.) von städtischen Flächen im Quellbereich des Siebenbrunnenbaches und des Kalter Baches umgesetzt werden. Die geplante Gestaltung der externen Ausgleichsflächen soll mit den in diesen Bereichen bereits teilweise vorhandenen Ausgleichsflächen künftig eine leistungsfähige Biotopeverbindung entlang der Gewässerverläufe des Siebenbrunnenbaches und Kalter Baches gewährleisten und teilweise auch eine wirksame Amphibienleitlinie über das Stadtgebiet hinausschaffen. Diese Flächen sind Bestandteil des Konzeptgebietes „The green step“, das entlang der Stadtgrenze sowohl Flächen innerhalb des Stadtgebietes Augsburg als auch innerhalb des Stadtgebietes Friedberg (Gemarkung Stätzling) umfasst.

Die konkrete Auswahl der Flächen sowie die Art der umzusetzenden Maßnahmen wird im BP Nr. 671 in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und diesem auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches verbundene Verlust von unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung fallenden Bestandsbäumen im Bereich des Bolzplatzes (Fällung von 33 geschützten Bäumen) kann im Rahmen des Vollzugs des BP Nr. 671 durch zahlreiche Neupflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (mindestens 200 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum) sowie auf den privaten Wohngrundstücken mehr als kompensiert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Planung wurde von der Arnold Consult AG in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu möglichen Artvorkommen im Änderungsgebiet durchgeführt (Relevanzprüfung vom 28.01.2016, Ergänzung 24.02.2016). Nach den Ergebnissen dieser Relevanzprüfung (siehe Kapitel C.6.2.2.2. „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“) stehen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des überplanten Areals keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

C.6.2.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.6.2.7.1. Standortwahl

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

Das Areal im Stadtteil Lechhausen ist bereits an drei Seiten von Siedlungsarealen umgeben. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich kann künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier im Bereich der St.-Anton-Siedlung / Lorenzermiesen südlich der Stätzlinger Straße entstehen. Im Stadtgebiet Augsburg - insbesondere im Stadtteil Lechhausen - ist kein Alternativstandort in vergleichbarer Größenordnung vorhanden, der sich für eine Entwicklung von Wohnbebauung in gleicher Art und Weise anbietet. Aus diesen Gründen wird daher das Areal im Bereich Singoldstraße / Wernhüterstraße

zwischen den Lorenzerwiesen und der St.-Anton-Siedlung für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers herangezogen.

C.6.2.7.2. Planvarianten

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Bereich der vorhandenen Siedlungsstrukturen der St.-Anton-Siedlung / Lorenzerwiesen wurden bereits Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung (Auswahl aus vier Planungsbüros / Planergemeinschaften) geschaffen.

Die Konkretisierung der Planung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 671 auf Grundlage des von der Arnold Consult AG in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Möhrle zwischenzeitlich nochmals konkretisierten und fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes des Siegerentwurfes (Büro Schober Architekten + Stadtplaner, München).

C.6.3. Zusätzliche Angaben

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

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuell geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals zwischen den beiden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen wurde insbesondere auf Erfahrungswerte aus Vorhaben ähnlicher Nutzungsart und Ausprägung im Stadtgebiet Augsburg zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen durchgeführten Fachgutachten (Eingriffsbilanzierung, saP, etc.) wurden nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem jetzigen Wissensstand.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Die im Rahmen des laufenden Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse (umweltrelevante Stellungnahmen, geotechnische Bodenaufschlüsse, etc.) wurden bei der Ausarbeitung und Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

C.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

C.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der aktuellen Planung können die beiden bestehenden, bislang weitestgehend eigenständigen Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung und der Lorenzerwiesen durch neue Wohnbauflächen arrondiert und funktional miteinander verbunden werden, so dass künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße entsteht. Neben der baulichen Zusammenführung der bislang eigenständigen Siedlungsbereiche soll mit der Planung von neuen Wohnbauflächen in Lechhausen dem im Augsburger Stadtgebiet stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf begegnet werden, wobei im Bereich der Geschosswohnungsbauten auch teilweise öffentlich geförderter Wohnraum entstehen soll.

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

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des überplanten Areals beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering / tendenzielle Verbesserung	Vorbelastungen für den Änderungsbereich infolge des Verkehrslärms der Stätzlinger Straße, wobei maßgebende Orientierungswerte eingehalten werden; Verbesserung der Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitfunktion im überplanten Areal durch neue Angebote mit Umsetzung der Planung; Verbesserung der fuß- und radläufigen Durchlässigkeit des Areals und Vernetzung mit Umgebung; Konzeption der künftigen Erschließung des Wohnquartiers ,so dass keine Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen entstehen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Kompensation teilweise zu beseitigender, dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegender Gehölzstrukturen am bestehenden Bolzplatz durch umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrs- / Grünflächen, Quartiersplätze und privater Grundstücksflächen durch Vorgaben im BP Nr. 671; Schaffung neuer Lebensräume im Bereich der zentralen Grünanlage; Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im BP Nr. 671; Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb Brutzeit (nur Zeitraum Oktober bis Februar); Umsetzung externer naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen im Quellbereich Siebenbrunnenbach und Kalter Bach.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Fläche	mittel	Verlust bislang unversiegelter Ackerflächen und deren Funktion für Naturhaushalt; Möglichst sparsamer Flächenverbrauch durch maßvolle Verdichtung; Bereichsweise Schaffung neuer Grün- / Freiflächen mit höheren Funktionen für Naturhaushalt.
Boden	mittel	Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Böden und Beeinträchtigung deren Funktionsfähigkeit; Schaffung großflächiger Grünanlagen; Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge; Sicherung natürlicher Bodenfunktionen auf externen Ausgleichsflächen im BP Nr. 671. Bislang keine Erkenntnisse zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen; umfassende Boden- und Altlastenerkundung im Vorfeld von Bau- und Erschließungsmaßnahmen;
Wasser	hoch	Änderungsbereich ist aufgrund des hohen Grundwasserstands ein wasserwirtschaftlich besonders empfindliches Gebiet; Geplante Versiegelung bedingt nachteilige Auswirkungen auf natürlichen Wasserkreislauf (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung); Minimierung durch neu entstehende Grünanlagen / -strukturen (teilweise Wiederherstellung Feuchtlebensräume) und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Gebiet; Zusätzliche Maßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung) und partielle Aufwertung der Quellbereiche Siebenbrunnen- / Kalter Bach im BP Nr. 671.
Luft / Klima	gering	Änderungsbereich besitzt keine besondere lufthygienisch oder klimatisch bedeutsame Funktion; Im BP Nr. 671 festzusetzende Grünanlagen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Gebäudekubaturen und Dachbegrünungen werden langfristig eine luftklimatisch ausgleichende Wirkung entfalten; Heizenergieversorgung über Nahwärmenetz; Aufrechterhaltung eines angemessenen Luftaustausches über zentral geplante Grünanlagen.
Landschaft	gering	Bislang vorwiegende Feldflur wird zum Wohngebiet; Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Gebäude im BP Nr. 671, um verträgliche Arrondierung benachbarter Siedlungsgebiete gewährleisten zu können; Großflächige, gestalterisch hochwertige Grün- / Freianlagen und Quartiersplätze tragen ebenfalls zu einer Integration mit dem angrenzenden Landschaftsraum bei.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Archäologische Relevanz infolge von vermuteten vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen und Bestattungsplätzen; Ersatz für Bolzplatz durch Ballspiel- und Freizeitangebote in zentralen Grünanlagen; Errichtung architektonisch ansprechender und zeitgemäßer Wohn- und sonstiger Gebäude (Kita).

Im Vergleich zur Beibehaltung der vorwiegend landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereiches und des von linearen Gehölzstrukturen gesäumten Bolzplatzes sind bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung, infolge der damit zusammenhängenden Bodenversiegelung, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese können durch im BP Nr. 671 festzusetzende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie natur- / artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf externen städtischen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 6,0656 ha) im Quellbereich des Siebenbrunnenbaches und Kalter Baches kompensiert werden.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zum Artenschutz (Arnold Consult AG vom 28.01.2016, Ergänzung vom 24.02.2016) wurden potentielle Vogel- und Säugetierartvorkommen im Änderungsbereich ermittelt und mögliche Auswirkungen der Planung hierauf untersucht und bewertet. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

C.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
Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem (LLIS) - Lärm	Stadt Augsburg	09/2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem (LLIS) - Luft	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen im Stadtgebiet
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	November 2013	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Bodenbegutachtung	Geotechnik Aalen	August 2015	Beurteilung der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes im Plangebiet
Baumgutachten	Bauroth Baumgutachten & Baumpflege, Freising	08.12.2016	Erfassung und Beurteilung der Sicht- und Lärmschutzpflanzung um den Bolzplatz
Baumgutachten	TreeConsult Brudi & Partner GmbH, Gauting	15.05.2019	Beurteilung Erhaltungswürdigkeit Baumbestand im Bereich Wernhüterstraße / Kita

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

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Untere Naturschutzbehörde	03.09.2015	Erfordernis Grünverbindung
Städtische Dienststelle	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofsweisen	08.09.2015	Ziele Arten- und Biotopschutzprogramm, Ausgleichsraum, Flutmulden
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III	11.09.2015	Mögliche Bodendenkmäler
Träger öffentlicher Belange	Untere Immissionsschutzbehörde	18.09.2015	Vorbelastung infolge Verkehrs-/Gewerbe-/Freizeitlärm; Luftschadstoffbelastung
Öffentlichkeit	Bürger	18.09.2015	Entzug knapper Lebensräume für Tiere
Verband	Bund Naturschutz in Bayern e. V.	22.09.2015	Erfordernis saP, Minimumareale, Populationen, Bäume Bolzplatz
Öffentlichkeit	Bürger	27.04.2016	Gehölzbestand am Bolzplatz (Funktion für Luftreinhaltung und Fauna)
Städtische Dienststelle	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofsweisen	12.05.2016	Schaffung einer zentralen Flutmulde als Ausgleichsbiotop und Biotopverbindung
Verband	Bund Naturschutz in Bayern e. V.	13.05.2016	Erhalt schützenswerter Bäume am Bolzplatz; Erfordernis saP; Pflanzung klimaangepasster Bäume
Öffentlichkeit	Bürger	19.05.2016	Immissionen Bolzplatz und Anliegerverkehr

Für die Planung:
Referat 6

Stadtplanungsamt

Planungsbüro
Arnold Consult

Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Gregor Spielberger
Amtsleiter

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 17.09.2019

D.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. Anlagen

E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2018 © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

FNP, Neubekanntmachung (1995-100)

Beschluss zur Neubekanntmachung	29.07.2010
Rechtswirksamkeit / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31/2010	06.08.2010

FNP, Änderung (1995-114)

Änderungsbeschluss	29.07.2015
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32/2015	07.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.08.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 32/2015	07.08.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 10.08.2015 mit 18.09.2015
1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.03.2016
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.04.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 13-14/2016	08.04.2016
Öffentliche Auslegung	vom 18.04.2016 mit 20.05.2016
2. 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]
2. Öffentliche Auslegung	vom [Beteiligungsbeginn] mit [Beteiligungsende]
Feststellungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]
Vorlage bei der Regierung von Schwaben	[Schreiben]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

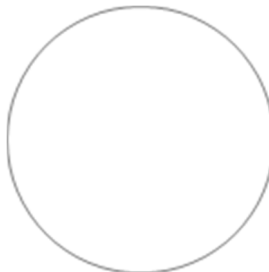
Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk der Regierung von Schwaben

☐ Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben _____

Regierung von Schwaben
Augsburg, den



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Rechtswirksamkeit / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

