

VORENTWURF

Änderung (1995-108)

**Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung**

für den Bereich „Nördlich des Kleiberweges und der
Rossinistraße“ im Planungsraum Bergheim

Textteil

Rechtswirksam seit:

**[Rechtswirk-
samkeit]**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
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	7
C.2.5. Verkehrliche Anbindung	7
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	8
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	9
C.4. Planungsvorgaben	9
C.4.1. Landes- und Regionalplanung	9
C.4.2. Stadtentwicklungskonzept	10
C.4.3. Ortsentwicklungskonzept und Planerwerkstatt	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. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	12
C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept	13
C.5.5. Immissionsschutzkonzept	13
C.6. Umweltbericht	14
C.6.1. Einleitung	14
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
C.6.3. Zusätzliche Angaben	24
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	29
D.1. Vorschriften und Regelwerke	29
E. Anlagen	30
E.1. Luftbild	30
F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	31

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
ü. NHN	über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)

A. Planzeichnungen

A.1. Bestandsplan

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 23.02.2024.

A.2. Änderungsplan

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 22.11.2024.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderter Planteil.

C. Begründung

in der Fassung vom 22.11.2024.

C.1. Anlass der Änderungsplanung

Für den Stadtteil Bergheim wurden im Rahmen der Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und an dessen Rändern untersucht, um dem im Stadtgebiet der Stadt Augsburg und auch im Stadtteil selbst vorhandenen hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen zu können.

Im Zuge dieser durchgeführten Untersuchungen zeigte sich, dass der Wohnraumbedarf nicht ausschließlich durch eine Aktivierung von innerörtlichen Potenzialflächen gedeckt werden kann. Aus diesem Grund sollen die am nördlichen Rand des Stadtteiles Bergheim gelegenen, bislang als Grünland bzw. vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und östlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Mit einer Entwicklung von modernen, aber noch dörflich geprägten Wohngebäudetypologien (vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser) auf kleineren Grundstückspartellen soll neuer Wohnraum geschaffen werden.

Das wohnbaulich zu entwickelnde Areal ist im rechtswirksamen FP überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche allgemein“ dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im Südwesten des Änderungsbereiches wird im Zusammenhang mit den, bereits vom Sportverein Bergheim genutzten, benachbarten Flächen als allgemeine Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ ausgewiesen. Die nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße geplante wohnbauliche Entwicklung lässt sich demnach derzeit nicht aus den Darstellungen des FP entwickeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher der FP für den Bereich „Nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße“ im Planungsraum Bergheim (1995-108) entsprechend zu ändern. Das überplante Areal liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen BP. Die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen sind daher aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Deshalb muss zur Umsetzung der Planung parallel zur FP-Änderung 1995-108 der BP Nr. 291 „Nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße“ aufgestellt werden.

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

C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von etwa 3,1 ha und liegt etwa 7,5 km südwestlich der Augsburger Innenstadt am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Bergheim nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße.

Das Änderungsgebiet wird in etwa mittig in Nord-Süd-Richtung durch die öffentliche Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ geteilt. Der westliche Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als Wiesenfläche bzw. bereichsweise als Gartenfläche genutzt. Hier sind einige wenige Nebengebäude (Gartenlaube, Geräteschuppen) vorhanden, welche im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanungen zurückgebaut werden sollen. Der östliche Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gebäudebestand ist in diesem Bereich bislang nicht vorhanden.

Im Nordwesten grenzt der Änderungsbereich an Gehölzbestand bzw. an erste Ausläufer der Waldflächen des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder an. Am Rand dieses Gehölzbestandes befinden sich einzelne Gebäudestrukturen (Gewächshäuser etc.) sowie ein Wohnhaus. Im Nordosten und Osten wird der Änderungsbereich durch großflächige intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen begrenzt. Unmittelbar südlich des Änderungsgebiets grenzt das an dieser Stelle durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägte Siedlungsgebiet von Bergheim an.

Im Westen befindet sich das Sportgelände (Rasenspielfelder, Minispielfeld etc.) des Sportvereins Bergheim und daran angrenzend die großflächigen Waldflächen des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder bzw. des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes.

C.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, welche sich im Eigentum der Stadt Augsburg befindet. Für die zur Erweiterung des bestehenden Straßenraums erforderlichen Flächen sowie die künftigen öffentlichen Straßen- /Wege- und Grünflächen innerhalb des Änderungsgebietes wird im weiteren Verfahren eine Übertragung auf die Stadt Augsburg erfolgen.

C.2.3. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal fällt generell in Richtung Osten von einem mittleren Höhengiveau von etwa 521,5 m ü. NHN im westlichen Randbereich bis auf ein mittleres Höhengiveau von etwa 496,5 m ü. NHN im östlichen Randbereich um etwa 25 m ab. Dabei ist jedoch das größte Gefälle (etwa 20 m) westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ vorhanden.

Im Änderungsgebiet ist lediglich auf den westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ liegenden Flächen teilweise markanter Gehölzbestand vorhanden, welcher weitestgehend erhalten und gesichert werden soll. Weitere Gehölzbestände befinden sich partiell als Straßenbegleitgrün entlang der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘. Im östlichen Änderungsbereich konnte sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kein wertvoller oder geschützter Gehölz- oder sonstiger Pflanzenbestand entwickeln.

Kartierte Biotopstrukturen oder sonstige besonders geschützte Landschaftsbestandteile sind in dem vorwiegend landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzten Änderungsbereich nicht vorhanden. Die überplanten Flächen westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ sind ebenso wie das gesamte westliche Siedlungsgebiet des Stadtteiles Bergheim Bestandteil des Naturparks „Augsburg - westliche Wälder“.

C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Der Änderungsbereich liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten der „Iller-Lech-Schotterplatten“ zur „Lech-Wertach-Ebene“. Geologisch ist das Änderungsgebiet westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ dem Tertiärhügelland zugeordnet, dessen Untergrund durch nacheiszeitliche Ablagerungen und Umlagerungen von teilweise kiesigen Sanden mit Mergel- und Tonlagen bestimmt wird. Die Flächen östlich der Straße sind dem Diebelbachtal zugehörig, die hier anstehenden Böden werden durch Flußmergel, Hochflutlehm und postglaziale Schotter geprägt.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg auf den Flächen westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ bei ca. 496 m ü. NHN, auf den Flächen östlich der Straße bei ca. 495 m ü. NHN. Bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 5,50 m im westlichen Bereich und bis zu lediglich 1,50 m im östlichen Bereich auszugehen. In einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung konnten die Angaben der städtischen Grundwasserkarte im Wesentlichen bestätigt werden. In den tieferen Geländelagen östlich der Straße wird von Gutachterseite sogar ein Anstieg bis auf Geländeoberkante als möglich erachtet.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Norden bzw. Nordosten in Richtung der Wertach orientiert. Die Wertach als nächster relevanter Vorfluter verläuft in einer Entfernung von ca. 2,0 km östlich des Änderungsgebietes.

Oberflächengewässer sind im überplanten Bereich selbst und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird der Änderungsbereich selbst bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) nicht tangiert. Infolge der bestehenden topographischen Verhältnisse ist insbesondere auf den Flächen westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ bei anhaltenden oder ergiebigen Niederschlagsereignissen jedoch von Schichtenwasser im Untergrund und wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) auszugehen. Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen bei Starkregenereignissen potenzielle Fließwege durch bzw. nördlich des Plangebietes. Im Westteil bis zur Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ ist „mäßiger Abfluss (gelbe Kategorie)“ dargestellt, der über die Straße nach Norden abgeleitet und im Folgenden als „erhöhter Abfluss (orange Kategorie)“ dargestellt wird. Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einem wassersensiblen Bereich mit einer Geländesenke bzw. einem Aufstaubereich. Zum Umgang mit wild abfließendem Wasser und Niederschlagswasser wurde deshalb bereits frühzeitig ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für das Plangebiet erarbeitet (Arnold Consult AG, Stand 21.05.2024), dessen Ergebnisse in den BP Nr. 291 eingeflossen sind.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Auch die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Beprobungen der aufgeschlossenen Böden ergaben keine Auffälligkeiten.

C.2.5. Verkehrliche Anbindung

Die MIV-Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die relativ mittig durch den Änderungsbereich verlaufende Straße ‚Zum Fuggerschloß‘, welche in südlicher Rich-

tung eine direkte Verbindung zum Zentrum von Bergheim und weiterführend zum Stadtteil Inningen ermöglicht. Nach Norden sind über diese Straße der Stadtteil Göggingen, die Augsburger Innenstadt und die Nachbarstadt Stadtbergen erreichbar. Über die Stadtteile Göggingen und Inningen besteht eine Anbindung zu der ca. 5 km östlich verlaufenden Bundesstraße B 17, die ihrerseits eine Verbindung zu den Autobahnen A 8 und A 96 ermöglicht.

Über die bestehenden Gehwege entlang der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ ist der Änderungsbereich bereits gut für Fußgänger erschlossen. Diese Wege stellen insbesondere eine gute fußläufige Anbindung zum Zentrum von Bergheim sicher, von wo aus eine fuß- und radläufige Verbindung zum Stadtteil Inningen möglich ist. Über den nach Norden führenden Fuß- und Radweg ist das überplante Areal an die Naherholungsflächen im Umfeld des Gutes Wellenburg und weiterführend an den Stadtteil Göggingen angebunden.

Mit dem ÖPNV ist das Änderungsgebiet gegenwärtig nur über die in etwa 700 m fußläufiger Entfernung liegende Haltestelle „Bergheim Nord“ der in nicht enger Taktung fahrenden städtischen Buslinie 38 bzw. zeitweise lediglich über die Anruf-Sammel-Taxi (AST)-Linie 76 erreichbar. Diese stellt eine Verbindung zur Straßenbahnlinie 1 (Stadtteil Göggingen) und weiterführend auch zum Augsburger Stadtzentrum (Königsplatz, Hauptbahnhof etc.) sicher.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FP vorwiegend als allgemeine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine kleinere Teilfläche im Südwesten wird im Zusammenhang mit den bereits vom Sportverein Bergheim genutzten benachbarten Flächen als allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ werden im nördlichen Randbereich „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt gleichermaßen für den nördlichen Randbereich der bestehenden Siedlungsflächen östlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘. Entlang der Straße selbst sind die bestehenden Gehölzstrukturen als „Einzelbäume oder Alleen“ gekennzeichnet. Als Bestandteile des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder werden im FP alle überplanten Flächen westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ entsprechend gekennzeichnet.

Zur Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ist die Änderung des FP für den Bereich „Nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße“ im Planungsraum Bergheim erforderlich (FP-Änderung 1995-108). Im FP-Änderungsbereich sind zukünftig sowohl östlich als auch westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ Wohnbauflächen vorgesehen. Entlang des neu entstehenden Ortsrandes von Bergheim werden künftig allgemeine Grünflächen dargestellt, die bestehende Darstellung „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ wird in diesen Grünflächen Richtung Osten fortgeführt und Richtung Süden erweitert. Neben dem straßenbegleitenden Bestand werden weitere „Einzelbäume oder Alleen“ innerhalb der Angerbereiche dargestellt. Neu hinzu kommt eine zentrale Grünfläche im östlichen Änderungsbereich. Die westlich entlang

der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ verlaufende Kennzeichnung der Abgrenzung des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder bleibt weiterhin bestehen.

C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich der FP-Änderung 1995-108 wird bislang nicht durch einen rechtskräftigen BP oder eine sonstige Satzung nach BauGB überplant. Das Areal liegt deshalb im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen am nördlichen Ortsrand von Bergheim ist parallel zur FP-Änderung 1995-108 daher die Aufstellung des BP Nr. 291 „Nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße“ erforderlich.

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 (Grundsatz 2.1.10). Eine Ausweisung von Bauflächen soll grundsätzlich an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Bergheim wird als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg charakterisiert. Im Regionalplan wird der große Verdichtungsraum Augsburg als besonders geeignet für eine Siedlungsentwicklung angesehen, wobei auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden soll (Ziel B V 1.5). Vorrangig sollen Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale im Bereich der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. Gemäß Regionalplan soll der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen Funktionen Erholung, Frischluftreservoir und naturbetonter Lebensraum erhalten und gesichert werden (Grundsatz B I 2.4).

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Wertachtal und Auwald und das Landschaftsschutzgebiet Augsburg - Westliche Wälder sind nicht betroffen.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des Änderungsgebiets, welche direkt an das gewachsene Siedlungsgebiet von Bergheim anschließt und dieses angemessen arronziert, steht den vorgenannten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nicht grundsätzlich entgegen.

C.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das STEK gibt auch für den FP-Änderungsbereich 1995-108 wesentliche Zielsetzungen vor.

Die weitere Siedlungsentwicklung Bergheims soll vorrangig durch Aktivierung und Qualifizierung von Bauflächen im bereits besiedelten Bereich („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) erfolgen. Ein weiterer Baustein für eine flächen- und ressourcenschonende Baulandentwicklung und die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung infrastruktureller, landschaftlicher, natur- und artenschutzrechtlicher Aspekte die bauliche „Abrundung“ von Ortsrandlagen (Ortsrandarrondierung).

Aufgrund der sensiblen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Westlichen Wäldern und dem Naturpark Augsburg - Westliche Wälder wird für das am nördlichen Ortsrand von Bergheim liegende Planvorhaben besonderer Wert auf die Entwicklung einer behutsamen und ökologisch verträglichen Ortsrandbebauung gelegt.

Eingrünungsmaßnahmen und Freianlagen tragen nicht nur zur Entstehung eines grünordnerisch hochwertigen und aufgelockerten Wohnquartiers bei, sondern gewährleisten auch eine nachhaltige und zugleich resiliente Siedlungsentwicklung, insbesondere bezogen auf die existierenden Herausforderungen durch Hangwasser.

C.4.3. Ortsentwicklungskonzept und Planerwerkstatt

Bereits im Jahr 2012 lösten Überlegungen zu einem neuen Wohngebiet am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Bergheim eine Diskussion in der Bergheimer Bürgerschaft über die zukünftige Ortsentwicklung aus. In der Folge wurde durch das Planungsbüro SEP StadtEntwicklungPlanung, München in Abstimmung mit den betroffenen städtischen Fachdienststellen sowie unter Beteiligung der Bergheimer Bürgerschaft der Entwurf für ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet. Für die weitere Siedlungsentwicklung von Bergheim wurde hierbei ein maßvolles, verträgliches Wachstum mit einem Vorrang für die Innenentwicklung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Besonderheiten des Stadtteiles empfohlen. Neben verschiedenen Maßnahmen zur Entwicklung des Ortskernes (Umgestaltung Kirchenvorplatz, Aufwertung der Ortseingänge am Süd- und Nordende der Hauptstraße) wurden mögliche Flächenpotenziale für eine maßvolle Entwicklung des Siedlungsgebietes herausgearbeitet und in einer Informationsveranstaltung am 11.06.2018 der Bergheimer Bürgerschaft vorgestellt. Während zu den Maßnahmen zur Ortskernentwicklung weitestgehend Einigkeit bestand, wurden die Vorschläge zur Ortsrandarrondierung kontrovers diskutiert. Ende 2018 wurde die städtische Verwaltung vom Stadtrat zur Prüfung der Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung, unter anderem der Flächen am nördlichen Ortsrand von Bergheim, im Rahmen einer Planerwerkstatt aufgefordert. Die Planerwerkstatt wurde Anfang des Jahres 2020 mit drei renommierten Architekturbüros durchgeführt, welche jeweils ein städtebauliches Konzept für das Areal erarbeiteten.

Bei der Erarbeitung aller Konzepte stand die Entwicklung eines grünordnerisch hochwertigen, aufgelockerten und identitätsstiftenden Wohngebietes mit modernen, jedoch dörflich geprägten Wohnungstypologien im Vordergrund. Zudem sollten Möglichkeiten zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlags- und Hangwassers aufgezeigt und der entstehende neue Ortseingang im Bereich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ qualitativ ausgebildet werden. Ebenso sollte eine von Ost nach West verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung in das Konzept integriert werden.

Als Ergebnis der Planerwerkstatt wurde die Arbeit des Büros Blaumoser Architekten, Starnberg ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nachdem dem Büro Blaumoser unter anderem aus Kapazitätsgründen eine Weiterbearbeitung seines städtebaulichen Entwurfes nicht möglich war, übernahm die Planergemeinschaft 3+Architekten glogger.müller.blasi / Landschaftsarchitekturbüro Uli Möhrle die Planungen.

Der städtebauliche Entwurf wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen inhaltlich vertieft und fortgeschrieben und diente nunmehr als Grundlage für die Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitpläne (Aufstellung BP und Änderung FP).

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

C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Die bislang als Grünland bzw. vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Bergheim sollen einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll insbesondere der im Stadtgebiet von Augsburg vorhandenen Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen Rechnung getragen werden.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich grundsätzlich an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung und sieht im Wesentlichen eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Das Konzept wird durch kleinere Geschosswohnungsbauten ergänzt, die sich in Größe und Ausformung angemessen integrieren lassen. Insgesamt sollen 11 Einfamilienhäuser, 12 Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 6 bis 8 Wohneinheiten entstehen. Die geplanten randlichen Grünanlagen und quartiersinternen Grünflächen / Angerbereiche sollen nicht nur eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität für das geplante Wohnquartier sicherstellen, sondern übernehmen auch wichtige ökologische Funktionen (Vernetzung, Biodiversität, Retention, Erosionsschutz etc.) am Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum. Die im westlichen Teilbereich bestehenden Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und in das Planungskonzept einbezogen.

C.5.2. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung der im Änderungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzung für den MIV erfolgt über die bereits bestehende Straße ‚Zum Fuggerschloß‘. Von dieser

Straße aus wird sowohl der westlich als auch der östlich des Straßenraumes liegende Teil des neuen Wohnquartiers über einen verkehrsberuhigten Angerbereich erschlossen, welcher jeweils auch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, Räum- und Streufahrzeuge etc. darstellt. Im Einmündungsbereich der künftigen Erschließungsstraßen in die Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ werden dadurch bauliche Ausbau- und Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes dieser Straße und der künftigen neuen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des BP Nr. 291.

Die Erschließung des Änderungsbereichs für Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die beiden verkehrsberuhigten Angerbereiche in Verbindung mit den entlang der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ bereits existierenden Wegen. Zur Optimierung der Anbindung des neuen Wohnquartiers soll im östlichen Teil ein neuer Fußweg ausgebildet werden, welcher an einen unmittelbar östlich des Änderungsgebietes liegenden Anwandweg anschließt. Damit kann eine wichtige Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von Osten nach Westen geschaffen werden. Mit dem Ausbau der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ ist eine neue Querungshilfe nördlich der Einmündungen in das neue Quartier geplant.

Der für die geplante Wohnnutzung erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird vollumfänglich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers nachgewiesen. Für die Bewohner der neuen Geschosswohnungsbauten sollen Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage realisiert werden. Öffentliche Stellplätze sollen in den Angerbereichen entstehen. Die Verortung der erforderlichen Fahrrad- und Sonderabstellplätze erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 291 im weiteren Verfahren.

Das neue Wohnquartier ist gegenwärtig nur durch die in etwa 700 m fußläufiger Entfernung liegende Haltestelle „Bergheim Nord“ der in nicht enger Taktung fahrenden städtischen Buslinie 38 bzw. zeitweise lediglich über die Anruf-Sammel-Taxi (AST)-Linie 76 durch den ÖPNV erschlossen.

C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die für das Änderungsgebiet geplante wohnbauliche Entwicklung nimmt Rücksicht auf die im westlichen Teilbereich vorhandenen Laubbäume, die im rechtswirksamen FP als „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ gekennzeichnet sind. Diese Gehölze sollen innerhalb künftiger Grünflächen erhalten und durch neue Strukturen ergänzt werden. Zudem sind Baumpflanzungen entlang der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ geplant.

Die neuen Freiflächen im Umfeld der geplanten Wohngebäude, insbesondere die beiden innerhalb des neuen Wohnquartiers gelegenen Angerbereiche, sowie die hier geplanten Baumpflanzungen, Sport- und Spielflächen stärken die Aufenthaltsqualität des bislang nahezu unzugänglichen Areals und tragen zu einer gewissen Kompensation des Eingriffs bei.

In den neuen Ortsrandeingrünungen sowie in der östlichen Angerfläche sollen künftig auch das vom naheliegenden Wald und den angrenzenden Wiesen anfallende Hangwasser / Oberflächenwasser aufgenommen und zumindest anteilig versickert, respektive verdunstet werden können. Zudem schafft die Ortsrandeingrünung im Westen eine

Abgrenzung zu den Sportflächen. Die Ausgestaltung der neuen Grünstrukturen orientiert sich vorrangig an ökologischen Zielsetzungen, wodurch eine partielle und maßvolle Freizeitnutzung (Rodelhang, Kinderspielplatz etc.) aber nicht ausgeschlossen werden soll.

Für eine zusätzliche wirksame Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser soll im Änderungsgebiet eine Begrünung der geplanten Dachflächen erfolgen.

C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) des neuen Wohnquartiers kann über das in der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ bereits anliegende Leitungs- / Kanalnetz sichergestellt werden. Von diesem Netz aus werden neue Versorgungsleitungen in die innerhalb des neuen Wohnquartiers geplanten Erschließungsanlagen (Angerbereiche etc.) eingelegt bzw. in diesen fortgeführt.

Im Ergebnis eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes (Arnold Consult AG, Stand 21.05.2024) soll das auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Flächen (Angerbereiche etc.) im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser im östlichen Angerbereich zurückgehalten und dort versickert werden (sogenannter Rigolentunnel). Zusätzlich soll das bei eintretenden Starkregenereignissen etc. auf den Hangbereichen westlich / nordwestlich des Plangebietes eventuell wild abfließende Oberflächenwasser über Geländemodellierungen in den randlichen Grünflächen des neuen Wohnquartiers abgefangen werden. Eine weitere Sicherheit vor Überflutungen im Falle von Extremereignissen soll über einen Notüberlauf / -ablauf von Niederschlagswasser in die östlichen Ackerflächen geschaffen werden.

Das Wohnquartier wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser (Grundversorgung) sichergestellt ist. Die konkrete Dimensionierung der erforderlichen Hausanschlüsse erfolgt in Zuständigkeit der einzelnen Sparten- / Versorgungsträger.

Die Müllentsorgung des neuen Wohnquartiers ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden.

C.5.5. Immissionsschutzkonzept

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Bergheim im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘. Im Westen / Südwesten befinden sich die Sportflächen des SV Bergheim. Vor diesem Hintergrund wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen anhand einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro em plan (Stand September 2024) ermittelt und beurteilt.

Die aus dieser Untersuchung resultierenden Ergebnisse werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 291 durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

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 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

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 arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

C.6.1. Einleitung

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

Informationen zum Inhalt und den Zielen der Änderungsplanung sind Kapitel C.1. „Anlass der Änderungsplanung“ und C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

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

Das Änderungsgebiet ist wie der Großteil der Ortslage Bergheim Bestandteil des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“.

Im Fachrecht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, besonders zu beachtenden Umweltziele für den Änderungsbereich festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel C.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel C.4. „Planungsvorgaben“ 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“ und C.5.3. „Grün- und Freiflächengestaltungskonzept“.

C.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung:

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der östliche Teil des Areals weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. der Westen als Grünland oder Gartenfläche genutzt werden. Eine wohnbauliche Entwicklung des Areals wäre aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Der Umweltzustand der überplanten Flächen verbliebe wahrscheinlich im Status quo. Das Areal bliebe für die Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich.

C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung werden die bisher mehrheitlich landwirtschaftlich bzw. als Grün- oder Gartenland genutzten Flächen für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen, einige wenige vorhandene Nebenanlagen werden zurückgebaut. Der auf den Freiflächen vorhandene Gehölzbestand wird überwiegend erhalten und nur partiell gerodet. Durch die wohnbauliche Entwicklung im Änderungsbereich kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter und deren mögliche Beeinträchtigung infolge der Änderungsplanung kurz beschrieben. Die detaillierte Betrachtung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 291, wo bereits erste entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen unter anderem zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Themen Grünordnung, Natur- und Immissionsschutz getroffen werden.

C.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Änderungsgebiet insbesondere durch die Emissionen (Verkehrslärm, Abgase, Feinstaub) der querenden Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ sowie für den westlichen Änderungsbereich auch durch die direkt angrenzenden Sportanlagen des SV Bergheim. Auf den Planbereich wirkt zudem die Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen als Vorbelastung ein.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind zu den bereits vorhandenen Lärmbelastigungen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbezogene Immissionen zu erwarten. Die

Voraussetzungen zur Realisierbarkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf den Flächen im Änderungsbereich wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (em plan, Stand September 2024) bereits nachgewiesen. Die aus dieser Untersuchung resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 291 konkretisiert.

Mit der Änderungsplanung kann ein neues Wohngebiet geschaffen werden, das sich städtebaulich gut an die Siedlungsstrukturen des Stadtteils Bergheim angliedert und mit diesen angemessen vernetzt wird. Mit der geplanten Gestaltung der neuen Grün- und Freiräume kann eine ansprechende Wohnumfeldsituation geschaffen werden. Das bestehende Fußwege- und Radverkehrsnetz wird durch die im Änderungsbereich geplanten Wege ergänzt und in die offene Landschaft im Norden und Osten weitergeführt. Mit Umsetzung der Änderungsplanung können bisher nicht zugängliche Freibereiche künftig nutzbar gemacht werden. Die neu zu entwickelnden Grünstrukturen und -vernetzungen werden die Erholungs- und Freizeitfunktion des neuen Wohngebiets zusätzlich stärken.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde das Änderungsgebiet weiterhin ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grün- oder Gartenland genutzt werden. Für den Stadtteil Bergheim müssten andere Potentialflächen für eine weitere Siedlungsentwicklung und Befriedigung des Wohnraumbedarfs gefunden werden.

C.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Mehrzahl der überplanten Flächen wird aktuell ackerbaulich genutzt. Grün- und Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind im westlichen Änderungsgebiet sowie straßenbegleitend entlang der Straße ‚Zum ‚Fuggerschloß‘ partiell vorhanden.

Markante und erhaltenswürdige Bäume, die auch dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegen, sollen prinzipiell erhalten werden. Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden lediglich drei nicht geschützte und ein nach der Baumschutzverordnung geschützter Baum gerodet. Aufgrund der Vielzahl an vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Baumfällungen nicht erforderlich.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Das Änderungsgebiet wurde bereits im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht (Dr. Andreas Schuler, Gutachten vom 22.04.2024, Überarbeitung 18.09.2024). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die für eine Untersuchung relevanten Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse festgelegt. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden die vorkommenden Arten und ihre jeweiligen Betroffenheiten durch die Änderungsplanung ermittelt. Durch den Gutachter wurden Empfehlungen gegeben, um mögliche Gefährdungen der betroffenen geschützten Arten zu vermeiden. Die Verbotstatbestände nach § 44

BNatSchG können bei Beachtung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich ausgeschlossen werden. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel C.6.2.6. zu entnehmen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind aufgrund der durch die baulichen Maßnahmen bedingten Versiegelungen, der teilweisen Rodung von Gehölzen sowie des Entzugs bisheriger Freiflächen im Vergleich zur aktuellen Nutzung im Änderungsgebiet potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Mit den geplanten Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen erfolgt jedoch eine naturschutzfachliche / grünordnerische Aufwertung des Änderungsgebiets. Es werden Lebensräume sowohl für freiland- als auch gehölzgebundene Arten von Vögeln, Insekten, Kleinsäugetern, Reptilien etc. neu geschaffen. Bei Beachtung und Durchführung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen stehen einer Umsetzung der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde insbesondere der östliche Planbereich unverändert als durch Tierarten wenig nutzbare, da intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und ohne Gehölzbestand erhalten bleiben. Der westliche Änderungsbereich würde als Wiesenfläche bzw. bereichsweise als Gartenfläche mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten weiter genutzt werden.

C.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Die geplante wohnbauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort im Norden des Stadtteils Bergheim entspricht als behutsame Arrondierung von Ortsrandlagen den grundsätzlichen Zielstellungen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung des Stadtteiles Bergheim (siehe auch Kapitel C.4.3.). Sie trägt damit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden weitestgehend Rechnung.

Bei Durchführung der Änderungsplanung wird das Planareal im Wesentlichen zu Wohnzwecken umgenutzt. Infolge der Überbauung und Versiegelung gehen bislang landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzte Flächen verloren. Demgegenüber werden großflächige und zusammenhängende Bereiche im Areal naturschutzfachlich bzw. grünordnerisch aufgewertet.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die Freiflächen im Änderungsgebiet im Status quo als Grünland bzw. vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verbleiben.

C.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich ist bis auf die einbezogenen Verkehrsflächen der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ unversiegelt und wird mehrheitlich ackerbaulich genutzt. Durch die mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelzugabe sind Bereiche mit weitestgehend naturnahen Bodenstrukturen nur im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen einer bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht vom 09.03.2023) liegen im Änderungsbereich unter dem Oberboden teilweise Auffüllungen aus sandigen bzw. schwach kie-

sigen Schluffen mit anthropogenen Nebenanteilen (Ziegelresten) an. An diese schließen sich Schluffe mit kiesigen oder sandigen Bestandteilen als Deckschichten unterschiedlichster Mächtigkeiten an, welche östlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ von quartären Kiessanden und westlich der Straße von tertiären Schluffen und Tonen unterlagert werden. Darunter folgen jeweils tertiäre Sande.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsgebiet nicht bekannt. Bei den durchgeführten chemischen Analysen innerhalb der Baugrunduntersuchung konnten die untersuchten Bodenproben als unbelastet (Z 0) deklariert werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung kommt es infolge der Über- bzw. Unterbauung zu Flächenversiegelungen, Eingriffen in bisher ungestörte Bodenschichten und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Mit der Sicherung von großflächigen zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung entstehen demgegenüber Bereiche, in denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bzw. künftig sogar verbessert werden können.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechendem Stoffeintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln weiterhin erhalten bleiben. Eine Veränderung / Verbesserung der Bodenfunktionen wäre nicht zu erwarten.

C.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich ist entsprechend der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg auf den Flächen westlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 5,50 m, auf den Flächen östlich der Straße von mindestens 1,50 m unter dem anstehenden Geländeniveau auszugehen. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung Ende Dezember 2022 wurde mittels verschiedener Bohrungen Grundwasser im östlichen Planbereich in einer Tiefe bis 7,30 m unter dem anstehenden Geländeniveau vorgefunden. In den tieferen Geländelagen östlich der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ wird von Gutachterseite trotzdem sogar ein Anstieg bis auf Geländeoberkante als möglich erachtet. Im westlichen Planbereich wurde dagegen bis zu einer Endtiefe von 6,0 m kein Grundwasser angetroffen. Das Änderungsgebiet kann im östlichen Bereich aufgrund des temporär hohen Grundwasserpegels, als „wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet“ betrachtet werden. Im westlichen Bereich besteht aufgrund der topographischen Situation die Gefahr von Schichtenwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (siehe dazu auch Kapitel C.2.4).

Im Änderungsgebiet selbst und seiner unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Wertach als nächster relevanter Vorfluter verläuft in einer Entfernung von ca. 2,0 km östlich des Änderungsgebiets. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich in Richtung Nordost.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt, die eine Grundwassergefährdung und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser befürchten ließen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ändert sich der Versiegelungsgrad im überplanten Areal, was zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führt. Nachdem das im Änderungsgebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser voll-

umfänglich über begrünte Gebäudedächer sowie auf den öffentlichen Grundstücksflächen über Mulden, Retentionsflächen und Rigolen zunächst gespeichert und dann vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate kaum zu erwarten. Auf den temporär hohen Grundwasserstand und die Gefahren durch Hang- und Schichtenwasser wird im Rahmen der Festsetzungen im BP Nr. 291 (z. B. Rückhaltebereiche etc.) angemessen reagiert.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung verbliebe das Änderungsgebiet im derzeitigen, mehrheitlich nicht versiegelten Zustand unverändert. Auch der Eintrag und Ablauf von Niederschlagswasser würde weiterhin unkontrolliert im Status quo erfolgen.

C.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Das Änderungsgebiet ist aktuell eine unbebaute Freifläche mit nur wenigen markanten Gehölzstrukturen in Ortsrandlage. In der Regel leisten derartige Freiflächen einen Beitrag zum Luftaustausch im Stadtgebiet. Gemäß der Stadtklimaanalyse Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH Hannover; Endbericht Juni 2023) ist das Änderungsgebiet im Zusammenspiel mit den angrenzenden nördlichen und östlichen Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer hohen Kaltluftvolumenstromdichte zu bewerten. Aufgrund fehlender Beschattung ist insbesondere im östlichen Teilbereich tagsüber eine hohe Wärmebelastung zu verzeichnen, während nachts, im Vergleich zu den angrenzenden versiegelten Bereichen, kühlere Temperaturen vorherrschen. Relevante lufthygienische Vorbelastungen (stark frequentierte Verkehrswege, Gewerbe etc.) sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung geht eine am Ortsrand liegende Freifläche mit einer gewissen Kaltluftentstehungs- / Durchlüftungsfunktion verloren. Demgegenüber können die geplanten Gehölzanpflanzungen und multifunktional nutzbaren Grün- bzw. Freiflächen eine Verbesserung des Aufenthaltsklimas und Reduzierung der Wärmebelastung tagsüber bewirken. Im Zuge des weiteren Verfahrens zur parallelen Aufstellung des BP Nr. 291 werden neben den bereits getroffenen Festsetzungen (begrünte Dachflächen, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung für das Stadtklima geprüft. Da der Stadtteil Bergheim zudem aufgrund seiner Bebauungsstruktur, Größe und Lage inmitten eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes grundsätzlich eine gute Versorgung mit Kaltluft und Ausgleichsräumen aufweist, ist infolge des vergleichsweise geringen Flächenverlustes durch die Änderungsplanung von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Luftzufuhr und Kaltluftentstehung für das Siedlungsgebiet Bergheim auszugehen. Aufgrund der moderaten wohnbaulichen Entwicklung in kleinteiligen Strukturen sind auch keine relevanten lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde sich keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Änderungsgebiet einstellen.

C.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Das Änderungsgebiet, das sich am östlichen Rand des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“ sowie am nördlichen Rand des Stadtteiles Bergheim befindet, ist durch

seine Lage bereits baulich vorgeprägt. In den angrenzenden, relativ homogen ausgeformten Siedlungsbereichen dominieren kleinteilige Baustrukturen.

Mit der wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild auf den Flächen nördlich des Kleiberweges und der Rossinistraße grundsätzlich eine Änderung. Größere Teile der heutigen Freiflächen werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Im Zuge der parallelen Aufstellung des BP Nr. 291 wird die geplante Bebauung hinsichtlich Kubatur und Gestaltung jedoch so gesteuert, dass sie eine schlüssige Arrondierung des Siedlungsraumes darstellt. Zu einem angemessenen Übergang in den Naturpark tragen auch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Anlage von öffentlich zugänglichen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen bei. Daher ist davon auszugehen, dass sich die eher zurückhaltend geplante wohnbauliche Entwicklung verträglich in das vorherrschende Landschafts- bzw. Ortsbild einfügen lässt.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde sich keine Veränderung für das Landschafts- und Ortsbild im Bereich des Änderungsgebietes einstellen. Die ackerbaulich bzw. als Grünland genutzten Flächen würden weiterhin als solche wahrgenommen werden.

C.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind im überplanten Areal nicht bekannt. Aufgrund mehrerer, im näheren Umfeld bekannter Bodendenkmäler können im Änderungsgebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung und Topografie wird jedoch von geringer archäologischer Relevanz ausgegangen. Als sonstige Sachgüter sind die baulichen Anlagen der Ortsverbindungsstraße ‚Zum Fuggerschloß‘ zu bewerten.

Bei der geplanten Überbauung des Areals können ggf. archäologische Funde auftreten, welche gemäß den gesetzlichen Regelungen zu sichern wären. Bei Durchführung der Änderungsplanung entstehen neue Sachgüter in Form eines hochwertigen Wohnquartiers mit begleitenden infrastrukturellen Einrichtungen. Die baulichen Anlagen der Ortsverbindungsstraße ‚Zum Fuggerschloß‘ werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen teilweise baulich angepasst.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung verbliebe das Änderungsgebiet als hauptsächlich ackerbaulich genutzte Fläche. Es würden keine Eingriffe in den Untergrund erfolgen. Ggf. vorhandene archäologische Funde verblieben im Boden. Es entstünden keine weiteren Sachgüter.

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

Nachdem die FP-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 aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten BP Nr. 291 dargelegt und bewertet.

C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

C.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorhergehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass in Summe eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der möglichen Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

C.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

Im Änderungsgebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung im Änderungsbereich 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 FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Infolge der aktuellen Planung im Änderungsbereich entsteht kein Störfallbetrieb. Auch ist in der näheren Umgebung 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 Änderungsplanung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Schaffung eines verkehrsberuhigten, grünen Wohnquartiers mit guter (M)IV-Erschließung und Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger; hohe Aufenthaltsqualität durch Grün- und Freiraumbereiche; Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für geplante Wohnbebauung an der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ im nachfolgenden BP Nr. 291 zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erhalt markanter Gehölze, die städtischer Baumschutzverordnung unterliegen; Schaffung neuer Habitats und Teilhabitats für Brutvögel, Insekten, etc. durch neue Grünstrukturen im Freiraum und Dachbegrünung; Gehölzpflanzungen auf neuen privaten Grundstücken und im Bereich neuer Verkehrs-, Grün- und Freibereiche; Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel in nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren.
Fläche	Nutzung einer randörtlichen Potenzialfläche; Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das Mindestmaß.
Boden	Minimierung der Flächenversiegelung; Erhalt und Schaffung neuer Flächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.
Wasser	Minimierung / Optimierung der Flächenversiegelung und des Anteils an abflusswirksamen Flächen; Schaffung von Retentionsräumen; Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über Retentionsflächen, Sickermulden und -rigolen innerhalb des Änderungsbereichs; Festsetzung von Dachbegrünung im nachfolgenden BP Nr. 291.
Luft / Klima	Ausbildung neuer Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.) in den Freiräumen im Umfeld der neuen Wohngebäude und entlang der Erschließungsflächen; Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlagswasser); Entwicklung eines Energiekonzepts unter Nutzung regenerativer Energien im weiteren Verfahren, Option zu solarer Energienutzung.
Landschaft	Entwicklung einer maßvollen Ortsrandabrundung mit vorwiegend kleinteiligen, an umgebenden Siedlungsstrukturen angepassten Baukörpern; attraktive und multifunktional nutzbare Gestaltung künftiger Freiräume; funktionale und gestalterische Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen und Freiräumen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Schaffung neuer Sachgüter; bei Bedarf Schutz und Sicherung evtl. auftretender archäologischer Funde.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden bzw. noch zu erbringenden Fachgutachten (artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung etc.) und der Stellungnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallellaufenden Aufstellung des BP Nr. 291.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches wurde durch das Büro Uli Möhrle Landschaftsarchitekt bdla eine Vorabschätzung (Stand: 09/2024) vorgenommen. Dabei wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Änderungsgebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht getätigt, das heißt es wurden die im Areal vorhandenen relevanten Lebensräume den Biotop- und Nutzungstypen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 zugeordnet, welcher als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs dient. Als Eingriffsfläche wurden hierbei alle überplanten Flächen,

auf denen tatsächlich ein Eingriff stattfindet, herangezogen. Die Flächen der bestehenden Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ sind hierbei nicht heranzuziehen. Insgesamt wurde ein vorläufiger Ausgleichsbedarf von 25.525 Wertpunkten ermittelt.

Die zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs erforderlichen Maßnahmen und Ziele werden im weiteren Verfahren im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 291 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im BP Nr. 291 verbindlich festgesetzt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde eine saP durch das Büro Andreas Schuler, Neu-Ulm in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bericht vom 22.04.2024, Überarbeitung 18.09.2024) erstellt. Unter der Voraussetzung der Umsetzung von entsprechenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden durch die geplante wohnbauliche Entwicklung im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen umfassen Beschränkungen der Rodungs- bzw. Rückschnittzeiten von Gehölzen sowie der Freiräumung des Baufelds, ergänzende fachgutachterliche Kontrollen vor Rodung / Baufeldfreimachung und den Verzicht auf Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölz- und Waldrändern im Änderungsgebiet. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass für die betroffenen Arten entweder der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. ein ungünstiger Erhaltungszustand nicht wesentlich verschlechtert wird.

Die wesentlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren berücksichtigt werden.

C.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.6.2.7.1. Standortwahl

Das Änderungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Bergheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Siedlungsgebieten. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen für eine Entwicklung auch grundsätzlich zur Verfügung. Für die geplante Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen gibt es im Stadtteil Bergheim keine vergleichbaren Alternativstandorte, die sowohl dem Anbindegebot entsprechen und gleichzeitig eine bestehende Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufweisen, die genutzt bzw. erweitert werden können. Auf die bereits im Rahmen eines übergreifenden integrierten Gesamtkonzeptes für den Stadtteil Bergheim durchgeführten Untersuchungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen (siehe auch Kapitel C.4.3.).

C.6.2.7.2. Planvarianten

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Entwicklung von bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen am nördlichen Ortsrand von Bergheim. Die städtebauliche Struktur der geplanten Wohngebäude sowie die Gestaltung der diese umgebenden Freiräume (multifunktionale Angerbereiche, verkehrsberuhigte Erschließungs-

straßen, Ortsrandeingrünung, Aufwertung Ortseingang etc.) stellen dabei wesentliche Planungskriterien dar.

Basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse des Kernortes Bergheim wurden im Ortsentwicklungskonzept (siehe auch Kapitel C.4.3.) Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Besonderheiten des Stadtteiles empfohlen. Im Anschluss wurden in einer Planerwerkstatt mit drei renommierten Architekturbüros für den vorliegenden Standort mehrere qualitätvolle städtebauliche Konzepte erarbeitet. Eine Konkretisierung und Vertiefung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes erfolgt auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 291 in Abstimmung mit den maßgebenden Fachdienststellen.

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 den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissens- und Kenntnisstand.

Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der Änderungsplanung im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Areals wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen / Vorhaben zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen bisher bereits erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissens- / Kenntnisstand.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Der Umweltbericht stellt momentan eine vorläufige Fassung dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den neu erlangten Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, ergänzende Untersuchungen etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

C.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die FP-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

Ziel der Änderungsplanung ist eine wohnbauliche Entwicklung von nördlich an das gewachsene Siedlungsgebiet des Stadtteiles Bergheim anschließenden landwirtschaft-

lichen bzw. als Grünland genutzten Flächen beidseits der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ zu einem attraktiven Wohnquartier mit mehrheitlich Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Geschosswohnungsbauten. Dazu ist die Ausweisung von „Wohnbauflächen“ im FP-Änderungsplan vorgesehen. Auf den überplanten Flächen vorhandener, markanter Gehölzbestand soll innerhalb neuer Grünflächen weitestgehend erhalten und in die Änderungsplanung integriert werden.

Um die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung im Änderungsgebiet 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 Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Eine Zusammenfassung dieser Bewertung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering; eher Verbesserung	Vorbelastung infolge Verkehrs- / Sportanlagenlärm bzw. angrenzender Land- und Forstwirtschaft; Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Regelungen zum Immissionschutz im BP Nr. 291; Schaffung neuen Wohnraums für Bedarfsbefriedigung im Ortsteil; Erhöhung der Durchlässigkeit und Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Verlust von Freiflächen und Gehölzbestand; Erhalt markanter Gehölzbestände; Anpflanzung neuer Bäume in privaten / öffentlichen Frei- /Aufenthaltsbereichen und Verkehrsflächen; naturschutzrechtliche Aufwertung durch Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen; Schaffung von Lebensräumen für Vögel, Insekten, Kleinsäuger, etc. Berücksichtigung wesentlicher artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen in nachfolgenden Baugenehmigungs-bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren.
Fläche	mittel	Flächeninanspruchnahme bisher un bebauter und agrarisch / grünordnerisch genutzter Freiflächen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer Potenzialfläche am Ortsrand
Boden	mittel	Erhöhung der Flächenversiegelung; Verlust von Bodenfunktionen in versiegelten Bereichen; Beschränkung der Über- bzw. Unterbauung auf das erforderliche Maß; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Eingrünung und Gehölzpflanzungen sowie Entfall des Stoffeintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Wasser	mittel	Östlicher Änderungsbereich wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet mit niedrigen Grundwasserflurabständen; Gefahr von Hang- und Schichtenwasser bei anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlagsereignissen im Westteil; Oberflächengewässer von Planung nicht betroffen; Erhöhung des Versiegelungsgrades; Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort; Schaffung von Retentionsräumen innerhalb der Grün- und Freiflächen.
Luft / Klima	gering	Verlust einer Freifläche mit gewisser Durchlüftungs- und Kaltluftentstehungsfunktion; gute Versorgung des Stadtteils Bergheim mit Kaltluft und Ausgleichsräumen -> keine erheblichen Auswirkungen auf Luftzufuhr und Kaltluftentstehung zu befürchten; Verbesserung des Aufenthaltsklimas und Reduzierung der Wärmebelastung durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Grün-/ Freiflächen, die zum Teil auch als temporäre Retentionsflächen dienen; Festsetzung extensiv begrünter Dächer mit temperatenausgleichender Wirkung im nachfolgenden BP Nr. 291; Energieversorgungskonzept unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen.
Landschaft	gering	Änderungsgebiet ohne besondere landschaftliche Qualitäten; Aufwertung des Landschaftsbildes durch hochwertige Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume; Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers im Einklang mit umliegenden Siedlungsstrukturen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Wahrscheinlichkeit des Auffindens von archäologischen Kulturgütern gering, bei Bedarf vorgeschriebene Sicherung der Funde; Schaffung neuer Sachgüter durch Errichtung eines modernen Wohnquartiers mit begleitenden infrastrukturellen Einrichtungen.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung des Änderungsbereiches mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine höhere Nutzungsintensität auf den überplanten Flächen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser verbunden ist. Durch im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 291 konkret gefasste Maßnahmen zur grünordnerischen / naturschutzfachlichen Gestaltung der nicht versiegelten Freibereiche sowie durch zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen der im Änderungsgebiet geplanten wohnbaulichen Nutzung minimiert werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des BP Nr. 291 eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB auf Grundlage des aktuellen Planungstandes

durchgeführt. Im weiteren Verfahren müssen diese Erkenntnisse ggf. nochmals an die fortgeschriebene Planung angepasst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dem BP Nr. 291 planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen. Die in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sollen in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt werden.

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, während der Öffnungszeiten eingesehen werden (Hinweis: Teilweise werden die Fachinformationen vom jeweiligen Verfasser auch im Internet zum Abruf bereitgestellt):

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoffinformationen-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Arten- und Biotopschutzprogramm	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Oktober 2020	Kartierung schutzwürdiger Lebensräume einschließlich Flora und Fauna
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung natur- schutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Hochwassergefahrenkarte	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2015	Informationen zur Hochwassergefährdung von Flächen in Bayern
UmweltAtlas Bayern - Hinweis- karte Oberflächenab- fluss und Sturzflut, Über- schwemmungsgefahr	Bayerisches Landesamt für Umwelt	März 2024	Darstellung potenzieller Fließ- wege bei Starkregen sowie von Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen, Hoch- wassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete
Stadtklimaanalyse Augsburg	GEO-NET Umwelt- consulting GmbH, Hannover	Juni 2023	Analyse und Verortung des Stadtklimas sowie Maßnahmen zur Verbesserung der thermi- schen Situation

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Geotechnischer Bericht	Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg	09.03.2023	Ermittlung und Bewertung der Baugrundverhältnisse hinsichtlich geologischer Schichtenfolge, grundwasserleitenden und -stauenden Schichten, Grundwasserständen und -fließverhältnissen, Untersuchung des Boden- und Grundwasserchemismus; Hinweise zur Bauwerksgründung, zum Baugrubenverbau und zur Witterungsanfälligkeit und Wiederverwendbarkeit der anstehenden Böden
Niederschlagswasserbeseitigungskonzept	Arnold Consult AG, Kissing	21.05.2024	Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser von neuen öffentlichen und privaten Flächen im Gebiet sowie den Außen Einzugsgebieten
Artenschutzrechtlichen Prüfung für den B-Plan „Bergheim nördlicher Ortsrand“	Dr. Andreas Schuler Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm	22.04.2024/ 18.09.2024	Faunistische Kartierungen bezüglich der relevanten Arten / Artengruppen; Erarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen.
Baumbestandsplan	Uli Möhrle Landschaftsarchitekt bdla, Augsburg	08.11.2024	Verortung der erfassten Bestandsbäume im Geltungsbereich mit Zuordnung zur Baumschutzverordnung
Vorabschätzung naturschutzrechtlicher Eingriff	Uli Möhrle Landschaftsarchitekt bdla, Augsburg	30.09.2024	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs
Schalltechnische Untersuchung	em plan, Augsburg	September 2024	Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms der Straße ‚Zum Fuggerschloß‘ und des Sportlärms auf der Anlage des SV Bergheim auf geplante Wohnbebauung; Vorgabe passiver Schallschutzmaßnahmen im nachfolgenden BP Nr. 291.

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung,
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüros

Arnold Consult AG
3+Architekten
LA Möhrle

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 22.11.2024.

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 Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) eingesehen werden.

E. Anlagen

E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Siehe gesonderter Planteil.