

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke
Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“**

D - Umweltbericht

nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand 19.11.2025

Planungsträger:



Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld
Tel.: 09471 / 7018-0
E-Mail:
stadt@burglengenfeld.de

Planung / Verfasser Umweltbericht:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Linzer Str. 13
93055 Regensburg
Tel.: 0941 / 204949-0
Fax: 0941 / 204949-99
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:



Annette Boßle
(Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin)

Tatjana Arzmler
(B. Eng. Landschaftsarchitektur)

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)	4
1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Schutzgut Boden	8
2.1.1 Allgemeine Beschreibung	8
2.1.2 Bodenschutzfunktionen	10
2.1.3 Altlasten und Verdachtsflächen	13
2.1.4 Auswirkungen	13
2.2 Schutzgut Luft und Klima	14
2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser	16
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
2.5 Schutzgut Mensch	22
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	23
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	24
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	25
4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	25
6. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG	25
6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	25
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	28
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	31
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist ein unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Februar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Flächen zwischen Kallmünzer Straße, Staatsstraße 2235 und Privatgärten der Grundstücke Lena-Christ-Straße 5 bis 9 sollen als „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ ausgewiesen werden. Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Ausweisung des Sondergebiets dem prognostizierten steigenden Bevölkerungszuwachs entgegenzukommen.

Für das Jahr 2039 wird für die Stadt eine Einwohnerzahl von 15.500 Personen erwartet, was einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.000 Einwohnern entspricht. In Anbetracht der prognostizierten Zunahme der Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren, insbesondere in der jüngeren Altersgruppe unter 18 Jahren, wird die Bereitstellung adäquater sozialer Infrastruktur, wie beispielsweise Kindergärten, erforderlich.¹

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Biotop-Heckenstrukturen und landwirtschaftliche Flächen im Norden
- Wohnbebauung der Lena-Christ-Straße im Nordosten,
- Kallmünzer Straße im Südosten,
- Staatsstraße 2235 im Südwesten
- Landwirtschaftliche Flächen im Westen.

Der Geltungsbereich für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen und umfasst ca. 12.000 m². Die Erschließung des Gebiets soll künftig über die Kallmünzer Straße erfolgen.

Die Durchgrünung des Sondergebiets ist durch Pflanzgebote innerhalb der Baufläche gesichert.

Die Ausgleichsflächen können im südwestlichen Anschluss an das Sondergebiet nachgewiesen werden.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2039, hrsg. im August 2021.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Für den Bebauungsplan wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Kreuzberg-C“ (2017) aktualisiert. Diese Aktualisierung ist als Anhang zum Umweltbericht enthalten. Die wesentlichen Aussagen aus der saP bzw. der Aktualisierung werden bei der Beurteilung des Schutzguts „Flora und Fauna“ zusammengefasst.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Burglengenfeld ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Burglengenfeld wird als Mittelzentrum eingestuft.

Regionalplan (Oberpfalz Nord - Region 6)

Das Planungsgebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. In der Begründungskarte zur Raumgliederung liegt der Geltungsbereich in „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“.

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte "Landschaft und Erholung" in keinem Vorbehaltsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes hauptsächlich als Acker dargestellt. Die bestehende Hecke ist als biotopkartierte Hecke mit der Nr. 12.4 dargestellt. In diesem Zusammenhang ist der Vorschlag zur Schaffung von Pufferzonen enthalten.

Desweiteren schließt nördlich ein Schutzgebietsvorschlag zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet an.

Der bestehende Ortsrand ist als schöner, geschlossener Ortsrand erfasst.

Die Änderung des Landschaftsplans erfolgt zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in folgendem Naturraum:

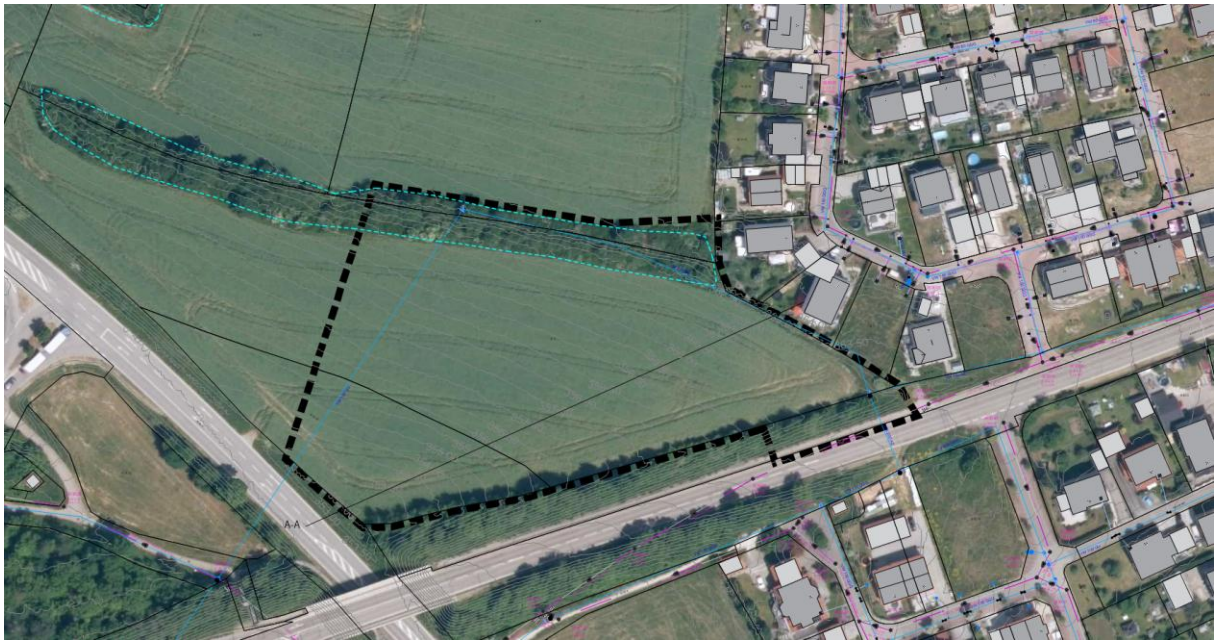
Naturraum-Haupteinheit <i>nach Ssymank</i>	D 61: Fränkische Alb
Naturraum-Einheit <i>nach Meynen/Schmithüsen et al.</i>	081: Mittlere Frankenalb
Naturraum-Untereinheit <i>nach ABSP</i>	081-B: Naabtal
weitere Untergliederung der Untereinheit: (nach Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 164 Regensburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1981)	081.28: Burglengenfelder Naabtal

Die Zuordnung zum Naabtal wird den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht, da das Gebiet hinsichtlich der natürlichen Faktoren nicht mehr zum Naabtal gerechnet werden kann.

Das geplante Sondergebiet stellt topographisch gesehen den flacheren Südabhang des Kreuzberges dar, während der Nordhang sehr steil zur Naab abfällt.

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd hin ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ mit ca. 363,00 m ü.NN bis ca. 357,00 m ü.NN ca. 6,00 m.



Luftbild mit Flurkarte; Geltungsbereich und Biotopkartierung

Der für Bebauung überplante Bereich des Sondergebiets umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Die Ackerfläche wird nördlich von einer bestehenden biotopkartierten Strauchhecke begrenzt. Diese wird zum großen Teil erhalten. Lediglich am Ostende der Hecke soll vorsorglich für eine mögliche zukünftige Erschließung der nördlich gelegenen Flächen eine Überbauung der Hecke bereits im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der Böschung zur Kallmünzer Straße ebenfalls eine Strauchhecke. Diese Hecke muss zur Anbindung des Sondergebiets an die Kallmünzer Straße im Bereich der neuen Zufahrt überbaut werden.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bestehende Flächennutzung	Flächengröße
Acker	10.019 m ²
Heckenlandschaft / Gehölze / Wald	1.938 m ²
Verkehrsflächen, befestigt	79 m ²
Summe	12.036 m²

Als Eingriffsfläche wird nur der Bereich für die Bebauung mit Erschließungsstraße gerechnet. Ausgleichsflächen werden nicht berücksichtigt.

Geologie

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Malm (Weißer Jura) aus.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Plangebiet im Bereich M67 „Zittergrassegg-Waldmeister-Buchenwald im Komplex

mit Zittergrasseggen - Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der Potenziell Natürlichen Vegetation. Im Planungsgebiet prägen agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Bebauung und die Verkehrswege. Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und die Verkehrswege bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Sondergebiets.

Datenquelle: mit Abfrage April 2025

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

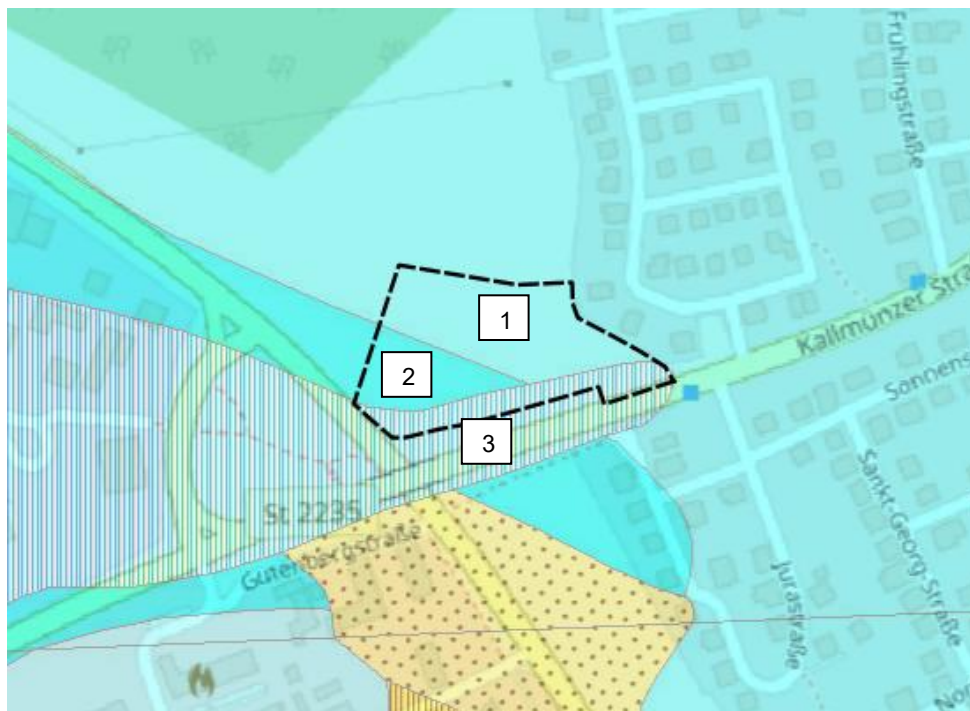
2.1 Schutzgut Boden

2.1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Mittlere Frankenalb“ östlich des Naabtals sowie in der Untereinheit Naabtal.

Im Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert. Dazwischen erheben sich aber wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind.

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 ist das geplante Sondergebiet aus geologischer Sicht nördlich der Weißjura-Gruppe („Malm“), sowie südlich der Weißjura-Gruppe („Malm“) zuzuweisen. Die Hydrogeologische Einheit wird durch Malm ungegliedert gebildet.



Auszug aus der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000

1

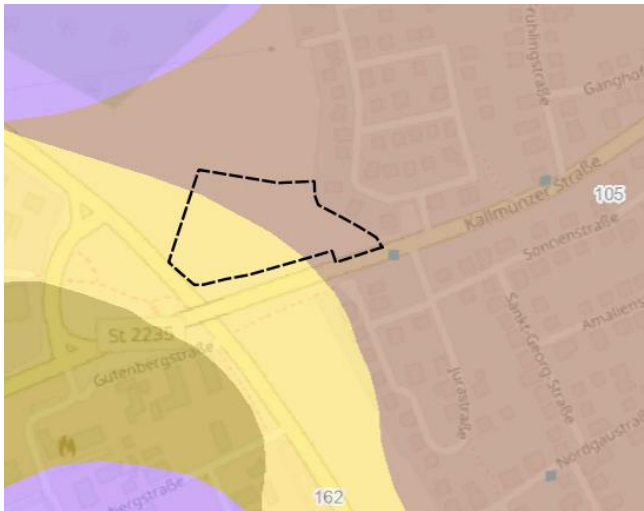
System	Jura
Serie	Oberjura
Supergruppe	Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
Gruppe	Weißjura-Gruppe ("Malm"), Schichtfazies
Formation	Arzberg-Formation ("Malm Gamma")
Geologische Einheit	Arzberg-Formation
Kurzname der Geologischen Einheit	wA
Gesteinsbeschreibung	Kalkstein, hellgrau, gebankt, splittig, mit Mergelsteinlagen, Fossilien führend; "Oberer Mergelkalk"
URI Thesaurus	https://vocabulary.bgr.de/lfu/LithostratigraphicUnit/250001924

2

System	Jura
Serie	Oberjura
Supergruppe	Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
Gruppe	Weißjura-Gruppe ("Malm"), Schichtfazies
Formation	Hartmannshof-Formation ("Malm Alpha und Beta")
Geologische Einheit	Hartmannshof-Formation
Kurzname der Geologischen Einheit	wH
Gesteinsbeschreibung	Mergelstein mit Kalksteinlagen, nach oben Übergang in Kalkstein mit dünnen Mergelsteinlagen; "Unterer Mergelkalk" und "Werkkalk"
URI Thesaurus	https://vocabulary.bgr.de/lfu/LithostratigraphicUnit/250001942

3

System	Quartär
Serie	Holozän
Supergruppe	
Gruppe	
Formation	
Geologische Einheit	Künstliche Ablagerung
Kurzname der Geologischen Einheit	„ya
Gesteinsbeschreibung	Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung
URI Thesaurus	https://vocabulary.bgr.de/lfu/LithostratigraphicUnit/250000346



Auszug aus der digitalen Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im Planungsgebiet kommen nach der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2025) die Bodentypen Nr. 162 aus vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand und Bodentyp Nr. 105 mit fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) vor.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte handelt es sich im Gebiet um stark lehmige Sande. Nach eigenen Beobachtungen sowie den Ergebnissen des Bodengutachtens aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet sind die Böden im gesamten Sondergebiet sehr flachgründig und mit zahlreichen größeren Kalkscherben durchsetzt.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend relativ gering.

Der Boden im Planungsgebiet ist als Boden des Jura / Malm anzusprechen.

Diese Böden sind i.d.R. erosionsgefährdet und durchlässig. Die Schichten des Jura sind Grundwasserleiter und daher ist generell die Gefahr des Eintrags in Grundwasser höher einzustufen als bei anderen Böden.

Ein Baugrundgutachten wurde noch nicht erstellt.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

2.1.2 Bodenschutzfunktionen

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ von 2003.

Die Bewertung verschiedener Schutzfunktionen des Bodens ist auf Grundlage der Bodenschätzung möglich.

Die Bodenschätzung besteht aus einem Zahlen-Buchstabenkürzel sowie aus zwei durch einen Schrägstrich getrennte Zahlen, z.B.:

sL4D 55/50

Das Zahlen-Buchstabenkürzel (sL4D) gibt die Bodenart, die derzeitige Entwicklungsstufe/Ertragsfähigkeit der jeweiligen Bodenart sowie ihre geologische Entstehung an. Die beiden durch einen Schrägstrich getrennten Zahlen benennen die Bodenzahl und die Ackerzahl mit Hilfe derer die Qualität des Ackers bewertet werden kann. „Die Ackerzahl kann als Korrektur der Bodenzahl (Bewertung der Ertragsfähigkeit lwl. Böden) unter Bewertung der natürlichen Bedingungen (Klima, Niederschlag etc.) des individuellen Standortes gesehen werden.“

Im Landkreis Schwandorf liegt der Landkreisdurchschnitt der Ackerzahlen bei 32 (StMUV 2014). Die Böden im Plangebiet weisen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Zustandsstufen 5) auf, liegen jedoch mit den Ackerzahlen von 35 bzw. 32 im bzw. knapp über dem Landkreisdurchschnitt.

Im Planungsgebiet wird der Boden nach Bodenschätzungskarte in folgende Zustände eingestuft: (Bayerische Vermessungsverwaltung 2022):



Auszug aus der Bodenschätzung

Boden-schät-zungs-karte	Bodenart	Bo-den-zahl / Acker-zahl	Zustandsstufe Ertragsfähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht	Entstehungsart
SL5V	Stark lehmiger Sand (SL)	39/35	5 = geringe Ertragsfähigkeit	Verwitterungsböden
IS4V	Lehmiger Sand (IS)	37/32	5 = zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit	Verwitterungsböden

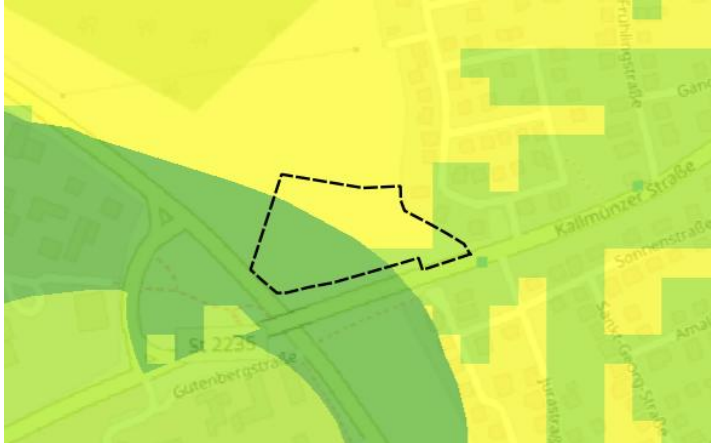
a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Bodenfunktionskarte für das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (nFK_{We}) und der Carbonatgehalt wurden nicht ermittelt, daher erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ bzw. auf Grundlage der Bodenschätzung.

Planungsgebiet: Standortgruppe 6: Standorte ohne extremen Wasserhaushalt

Acker- und Grünlandzahl zwischen 20 – 40: → Bewertung Hoch, Wertklasse 4 (von 5 Wertklassen)

b) Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen



Auszug aus der Bodenfunktionskarte M 1:25.000

Die Bodenfunktionskarte für das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen weist dem Geltungsbereich im Mittel einen Wert von 3 bis 5 zu. Die Einzelwerte befinden sich zwischen 2 und 5. Das Rückhaltevermögen ist daher als mittel (gelb) bis sehr hoch (dunkelgrün) einzustufen.

c) Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe (z.B. Nitrat)

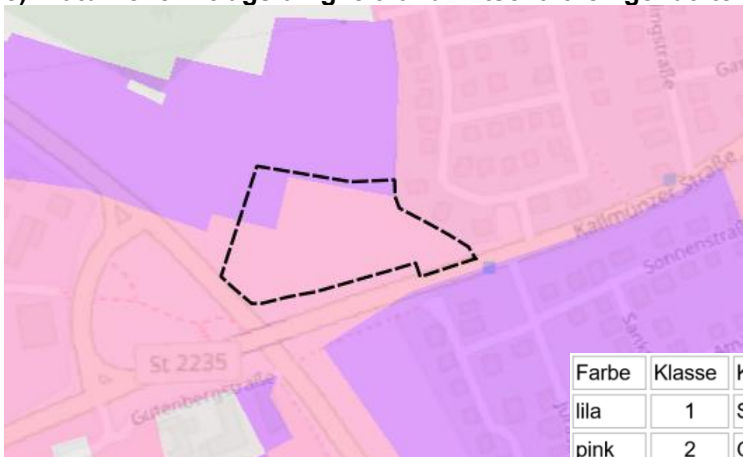
Die Bodenfunktionskarte für die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe weist in den oberen Höhenlagen eine hohe bis sehr hohe Verweilzeit auf. Im westlichen und niedriger werdenden Bereich wird die Verweilzeit als sehr gering eingestuft. Die Verweilzeit ist daher nicht einheitlich einzustufen, sondern in den genannten Bereichen.

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle (anorganische Schadstoffe)

Die Bodenfunktionskarte für das Schwermetallrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet verfügbar und weist das Schwermetallrückhaltevermögen für folgende anorganische Stoffe auf: Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink.

Die Minimum- und Maximumwerte des Schwermetallrückhaltevermögens für die verschiedenen anorganischen Schadstoffe variieren laut Kartenlegende von mittel bis sehr hoch (Wertstufen 3 – 5), selten ist das Rückhaltevermögen als gering eingestuft (2).

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden



Farbe	Klasse	Klasse Langtext	Spanne Bodenschätzung
lila	1	Sehr gering	0-27
pink	2	Gering	28-40

Auszug aus der Bodenfunktionskarte M 1:25.000

Die Bodenfunktionskarte (Umweltatlas LfU) für die Natürliche Ertragsfähigkeit stuft die Böden im Geltungsbereich nach der Acker- und Grünlandzahl, mit einer Spanne der Bodenschätzung von 28-40, als gering ein.

f) Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bodendenkmäler sind nach Auswertung des Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mit einer Entfernung von ca. 550 m befinden sich im Nordosten „Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit in Burglengenfeld.“ (AktenNr. D-3-6738-0197), sowie die Kreuzbergkirche (AktenNr D-3-76-119-43).

Geotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Böden im Planungsgebiet selbst besitzen keinen besonderen Wert als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da es sich um weit verbreitete Böden handelt (regional und bzw. überregional), sie keine Besonderheit im Landschaftskontext darstellen und keinen besonderen wissenschaftlichen Wert besitzen.

g) Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Funktion	Bewertung der Funktionserfüllung
Standortpotential für die natürliche Vegetation	hoch
Wasserrückhaltevermögen	mittel bis sehr hoch
Verweilzeit für wasserlöslicher Stoffe (z.B. Nitrat)	Bewertung nicht relevant, da zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Mittel bis sehr hoch
Ertragsfähigkeit	gering
Natur- und Kulturgeschichte	gering
Gesamt	Eine einheitliche Gesamtbewertung ist nicht möglich, da unterschiedliche Bewertungsstufen von sehr gering bis sehr hoch auftreten

2.1.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Ob die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Burglengenfeld im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind, ist nicht bekannt.

2.1.4 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße und der Grundfläche des Gebäudes der Kindertagesstätte
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- potenzielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potenzielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die wesentliche Auswirkung der Sondergebietsausweisung auf das Schutzgut Boden besteht in der Bodenversiegelung und der Bodenüberbauung. Die Versiegelung stellt die gravierendste Form der Bodenüberbauung dar. Der Boden verliert sämtliche Schutzfunktionen. Die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert.

Die GRZ im Sondergebiet liegt bei 0,5, damit können im Sondergebiet max. 50 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Inanspruchnahme von Böden mit hoher Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion landwirtschaftlicher Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die naturgemäß wie bei jeder Sondergebietsausweisung erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der Realisierung des Vorhabens einher, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich.

- Anpassung des Sondergebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.
- Vermeidung von Bebauung durch Erhalt von Gehölzbereichen und Ausweisung als Grünflächen
- Hinweis zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

Die im Gebiet vorkommenden und zu beanspruchenden Böden sind im gesamten Gebiet und im Naturraum weit verbreitet. Seltene Böden werden also nicht überbaut.

Aufgrund der Versiegelung und vor allem aufgrund der großen Bodenbewegungen ist eine hohe Erheblichkeit durch die Eingriffe zu erwarten. Bei Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

→ Auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Luft und Klima

Folgende Klimadaten gelten im Gemeindegebiet (Q: Klima-Atlas):

Mittlere Jahrestemperatur	7 bis 8°C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	650 bis 750 mm
Durchschnittlicher Niederschlag im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)	350 bis 450 mm
Dauer der Vegetationszeit (=Tage mit $\varnothing > 5^\circ \text{C}$)	210 bis 230 Tage

Das Stadtgebiet von Burglengenfeld liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zusammen mit den vorhandenen Gehölzflächen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden, jedoch bleiben auf der Grundstücksfläche der Kindertagesstätte ausreichend unversiegelte Freiflächen vorhanden
- Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung durch die Zunahme der versiegelten Flächen.
- Verlust von Teilen eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- Aufgrund der Sondergebietsausweisung weitere Ausdehnung der zusammenhängend bebauten Flächen, so dass nach Realisierung der Bebauung die Merkmale des Stadtklimas wie höhere Temperaturspitzen, geringe rel. Luftfeuchtigkeit etc. im Sondergebietsbereich und im Umfeld stärker ausgeprägt sein werden. Allerdings dürfte dies für den Einzelnen nur im engen Ausweisungsbereich spürbar sein.
- kein Emissionsausstoß von Luftschadstoffen im Sondergebiet

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
- Festsetzung von Gründächern bei Flachdächern

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Klima / Luft sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Der Bereich des geplanten Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Süden in Richtung Staatsstraße, wobei ein Vorfluter im engeren Sinne aufgrund des anstehenden Malmkarsts nicht existiert. Großräumig entwässert die Fläche in die nordwestlich gelegene Naab.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Umgebung.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 bis 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen. Das Planungsgebiet liegt am tiefsten Punkt bei 353 m ü NN und damit im Mittel ca. 8 m über der Grundwasserführenden Schicht.



Überlagerung der Karten „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ o.M.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist erhöhter Abfluss ausgewiesen, sowie entlang der südöstlichen Grenze potenzielle Geländesenken und Aufstaubereiche.

Die geplante Bebauung stellt jedoch keine Verschlechterung oder Einschränkung für den oben dargestellten Oberflächenabfluss dar, da die Baugrenze sowie Bauverbotszonen durch die Gemeindeverbindungsstraße und St 2235 diesen Bereich für Bebauung und Errichtung von Hindernissen ausschließen.

Zur Verbesserung der Ablaufsituation ist sogar vorgesehen, dass in der Südecke des Geltungsbereichs eine zusätzliche Geländevertiefung geschaffen wird, die Niederschlagswasser aufnehmen kann. Die Entwicklung einer Ausgleichsfläche in Form eines Extensivgrünlands und Gehölzpflanzungen erhöhen außerdem die Retentionssituation gegenüber dem Ausgangszustand Acker.

Die vorgesehenen Maßnahmen führen insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung des Oberflächenabflusses gegenüber der Ist-Situation eines intensiv bewirtschafteten Ackers bei.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.

Stau- oder Haftnässe sind nicht gänzlich auszuschließen, wenn diese auch relativ unwahrscheinlich sind.

Die Hydrogeologische Einheit bildet Malm, ungegliedert, welcher als wasserwirtschaftlich regional bedeutender Kluft-Karst-Grundwasserleiter gilt. Dieser besitzt mäßige bis mittlere Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit, welche je nach Verkarstung örtlich ebenfalls stark wechselnd und hoch sein kann.

Die geologischen Deckschichten im Plangebiet haben allerdings eine geringe Pufferwirkung. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen ist jedoch nicht der Abstand bis zur OK Grundwasserspiegel, sondern der Abstand bis zum grundwasserleitenden Gestein. Malm ist ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Somit ist die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge hoch.

Einlagerungen wie Karstgesteine können bei tieferen Bohrungen vorkommen.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft über Sickerflächen oder Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht versickert und steht somit wieder für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Das Planungsgebiet gehört zum Karstgebiet, für das wasserrechtlich besondere Vorschriften zu beachten sind, insbes. für Versickerungseinrichtungen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zwar versickert werden, aber nur über einen bewachsenen Bodenfilter. Damit werden die Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.)

Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet.

Ein Baugrundgutachten wurde noch nicht erstellt.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind nicht zu erwarten
- Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens sowie den relativ großen Grundwasserflurabstand kann auch bei Starkregenereignissen davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel nicht im Bereich des Kellergeschosses bewegen wird.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)
- Veränderung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter
- Versickerungsmulden, die wasserdurchlässige Befestigung von Belägen, sowie Zisternen verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Fläche in extensives Grünland sowie Gehölz-

pflanzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Die rechtliche Grundlage für diese Prüfung bildet der § 44 BNatSchG dessen Vorschriften – Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten - bei allen Eingriffsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Der für das Sondergebiet überplante Bereich umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), welche intensiv genutzt werden. Ausnahme davon sind Heckenstrukturen im Norden und Südosten des Geltungsbereichs.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Der Planbereich liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen: In Entfernung von ca. 320 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Naabtal – Ostseite“ (ID LSG-00119.05). In ca. 760 m Entfernung befindet sich das Fauna-Flora-Habitat „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (ID 6937-371.02). Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet durch das Sondergebiet jedoch nicht berührt.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Die nördlich im Geltungsbereich liegenden Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 6738-1059-003 erfasst.

Die östliche Teilfläche des Biotops wird auf einer Fläche von ca. 365 m² im Zuge der Bebauung gerodet.

In der Biotopkartierung wird das Biotop folgendermaßen beschrieben:

„Biotop Nr. 738-1059-003: HECKEN UND GEBÜSCHE AM WESTRAND VON BURGLENGENFELD

Teilfläche 3:

Strauchhecke mit jungen Laubbäumen in intensiv genutzter Ackerflur nördlich der Umgehungsstraße von Burglengenfeld. Die Hecke ist durch einen Ackerstreifen in zwei Teile geteilt und stockt auf einen Feldrain mit Lesesteinhaufen. Typische Arten der Hecke sind Schlehe, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Birne, Rote Heckenkirsche und Liguster. Eine ruderales und

nitrophile Altgrasflur säumt die Hecke zum umgebenden Kalkscherbenacker

→ Es kommt insgesamt zur Beseitigung von ca. 365 m² biotopkartierter Gehölzfläche.

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

Eingriffe in nach Art. 16 BayNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen und Biotope müssen gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG mindestens flächengleich ausgeglichen werden, ein Ersatz ist nicht möglich.

Nach § 30 BNatSchG kann ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gilt die Ausnahme der Beseitigung als zulässig, wenn für den Bebauungsplan eine behördliche Gestattung getroffen wird.

Die Entscheidung wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

Flächen außerhalb von Biotopen

Auf den restlichen bisher als Acker landwirtschaftlich genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufhören jeglicher Nutzungstätigkeit des Menschen einstellen würden.

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Bereich M67 „Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen - Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

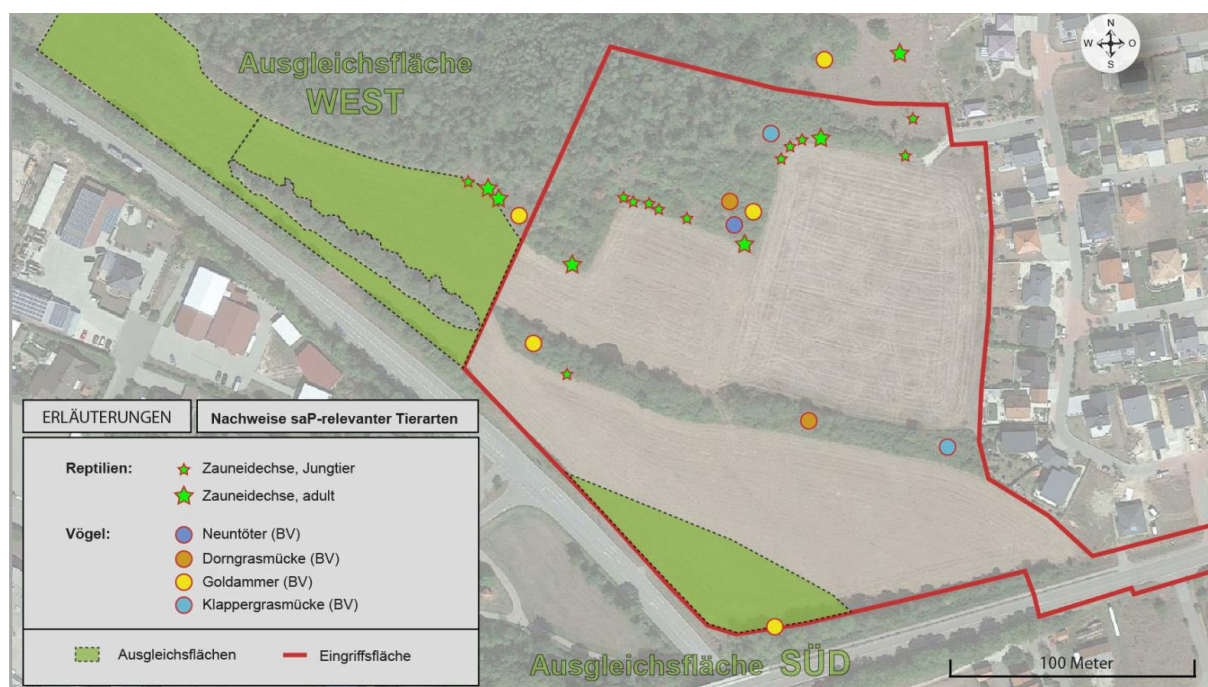
Da bei der Überbauung Gehölzbestände betroffen sind, wurde für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange eine „Aktualisierung der saP „Kreuzberg-C“ (2017)“ vom Dipl.-Geograph Martin Gabriel im April 2025 angefertigt.

Die „Aktualisierung der saP“ kommt zu folgendem Ergebnis.

- *„Die Bedingungen für die in diesem Bereich 2017 nachgewiesenen Vorkommen von Goldammer, Klappergrasmücke und Dorngrasmücke dürften sich dadurch jedoch nicht geändert haben. [...]*
- *Reptilien, die in diesem Bereich 2017 nicht nachgewiesen werden konnten (Zauneidechse, Schlingnatter), sind auch aktuell nicht zu erwarten, da sich die Situation der potenziell besiedelbaren Saumstrukturen mindestens genauso ungünstig wie im Jahr 2017 darstellt. [...]*
- *Andere, artenschutzfachlich potenziell relevante Tierarten können aufgrund der Habitatausstattung des Eingriffsbereichs ausgeschlossen werden.“*

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Die in der saP 2017 gemachten Aussagen sind für den betroffenen Bereich unverändert gültig. Da die Heckenstruktur im Norden im Wesentlichen unangetastet bleibt, und eine Ausgleichsfläche mit autochthonen Gehölzen, wie in der saP 2017 empfohlen, realisiert werden soll, sind keine weiteren Maßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht angezeigt.“



Ausschnitt „Nachweis saP-relevante Arten“ aus saP „Kreuzberg-C“ (2017)

Den Geltungsbereich betreffende Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Kreuzberg-C“ (2017):

Für Goldammer und Klappergrasmücke:

- *Die Bepflanzung sowohl des Nordrandes als auch des mittleren Teils der Ausgleichsfläche Süd sollte mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (z.B. Wildkirsche, Spitzahorn, Wildapfel, Wildbirne, Eiche, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn etc.), zumindest zum größeren Teil.*
- *Die Bepflanzung sollte so erfolgen, dass sich mindestens zwei dauerhaft unterschiedliche Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen ergeben.*
- *Grundsätzlich ist ein unsystematisches Vorgehen bei der Wahl der Pflanzabstände empfehlenswert.*

Für Neuntöter und Dorngrasmücke

- *Pflanzung einer authochthonen Dornenheckenreihe aus Schlehe, Weißdorn, Wildrose, Pfaffenhütchen und evtl. weiteren einheimischen Arten.*
- *Hierzu können gegebenenfalls Gehölze aus dem Eingriffsgebiet verpflanzt werden.*
- *Zusätzlich werden an mehreren Stellen einheimische Dornensträucher (Schlehe, Wildrose, Weißdorn) gepflanzt, vorzugsweise einige Einzelsträucher und einige Gebüschgruppen aus verschiedenen Arten.*

Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehender Verlust von Teilen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel
- Störungen für Vögel durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize, Staubentwicklung, allgemeine Betriebsamkeit und Erschütterungen

→ mittlere baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust von Teilen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel
- Dauerhafter Verlust von Teilen von Nahrungshabitaten für Vögel

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Vergrämung von eher störungsempfindlichen Vogelarten
- Lärmbelastungen, Lichtverschmutzung sowie schädliche Emissionen durch zusätzlichen Verkehr, Beheizung und den Einsatz von Herbiziden, Düngemitteln und Insektiziden wahrscheinlich

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um die Gefährdungen dieser Tiere zu vermeiden oder zu mindern.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom November 2017 und dessen Aktualisierung abgeleitet.

Beide Fachbeiträge liegen als Anlage zum Bebauungsplan bei. Die genaue Begründung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz ermöglichen, dass es durch die Realisierung des Bauvorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen artenschutzrechtlich relevanter Arten kommen kann.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel

→ Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt.

Die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift² für die Abgrenzung zwischen zumutbarem und unzumutbarem Lärm findet wegen ihrer Nr. 1 Satz 2 Buchst. h auf Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke keine Anwendung.

Insofern bestimmt § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen sind.

Gemäß § 22 Abs. 1a Satz 2 BImSchG dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Diese Regelungen stellen besondere gesetzliche Ausprägungen eines Rechtsgrundsatzes dar, wonach bei der Beurteilung von Immissionen Elemente wie Herkömlichkeit, Sozialadäquanz und allgemeiner Akzeptanz zu berücksichtigen sind. Diese Erwägung kommt bei dem Betrieb eines Kindergartens, mit dem öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge sowie Rechtsansprüche aus § 24 SGB VIII erfüllt werden, besondere Bedeutung zu. Der mit dem Betrieb eines Kindergartens einhergehende Lärm ist in Gebieten, in denen eine solche Einrichtung nach den Regelungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig ist - so auch in (faktischen) reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (ggf. i.V. mit § 34 Abs. 2 BauGB) bzw. in unbeplanten Gemengelage mit tatsächlich vorhandener Wohnnutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB -, grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen.³

Immissionen

Auf das Sondergebiet wirken folgende Lärmimmissionen als Vorbelastung ein:

- Verkehrslärmimmissionen der Umgehungsstraße der Stadt Burglengenfeld im Süden des geplanten Sondergebiets
- Gewerbelärm durch bestehende Anlagen im Westen des Sondergebiets

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Spezielle lärmtechnische Anforderungen bestehen in der Umgebung nicht. Es bestehen aus-

² vgl. BayVGh, B.v. 16.4.2019 - 15 CE 18.2652 - juris Rn. 26 m.w.N.

³ VGh München, Beschluss v. 12.02.2020 – 15 CS 20.45

reichende Abstände zu relevanten Verkehrstrassen sowie Betrieben und Anlagen mit entsprechenden relevanten Lärmimmissionen.

→ geringfügige anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich
- Durch den Betrieb der Kindertagesstätte ist tagsüber mit einer leicht erhöhten Lärmimmission auszugehen, die jedoch grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen ist.

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Die Erholungseignung des unmittelbaren Vorhabensbereichs ist aufgrund fehlender Wegeverbindungen als untergeordnet zu bewerten.

Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	gering	gering	gering

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der landschaftsästhetische Eigenwert des umliegenden Gebiets ist in diesem Bereich als hoch einzustufen. Die ackerbaulich genutzten Flächen selbst tragen zwar nur wenig zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Hingegen prägen die Gehölzstrukturen, insbesondere die Hecken, die die Ackerflächen unterbrechen, und der Gehölzsaum am Nordrand des Sondergebiets die landschaftliche Wahrnehmung insgesamt überwiegend positiv.

Damit wird dem Betrachter unter Berücksichtigung des Umfeldes ein sehr naturnaher Eindruck vermittelt, wenngleich in den östlichen Randbereichen des Sondergebiets mit den bestehenden Siedlungen anthropogen geprägte Strukturen das Landschaftsbild bestimmen.

Die Fläche liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Die relevanten Gehölze am Nordrand des geplanten Sondergebiets bleiben im Großteil erhalten, die landschaftsprägende Wirkung wird aber in Teilbereichen durch die vorgelagerte Bebauung eingeschränkt (Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und

Materialien)

- Verstärkung der ohnehin bereits kennzeichnenden anthropogenen Prägung des Gebiets durch weitere Bebauung
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch den geplanten Kindergarten und die zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden.
- Die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen mit einer entsprechenden Eingrünung des Sondergebiets lassen jedoch eine sehr gute Eingrünung des Sondergebiets erwarten.

Insgesamt wird das Landschaftsbild durch die vorgesehene Bebauung wie bei jeder Baugebietsausweisung jedoch sichtbar verändert.

→ geringe bau- und anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich
- „Lichtverschmutzung“ durch Beleuchtung

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets durch grünordnerische Festsetzungen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung des Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.

Mit einer Entfernung von ca. 550 m befindet sich im Nordosten „Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit in Burglengenfeld.“ (AktenNr. D-3-6738-0197)

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet und auch nicht in Sichtweite, so dass eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen aufgrund der großen Distanz auszuschließen ist. Mit einer Entfernung von ca. 550 m befindet sich im Nordosten die „Kath. Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit“ (AktenNr. D-3-76-119-43)

Weitere Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Sondergebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin genutzt werden, es käme jedoch auch nicht zu einem Eingriff in die Biotope. Die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

6. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Sondergebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die novellierte Fassung von 2021

a) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung und Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)	Einstufung
Arten- und Lebensräume	konventionell bewirtschafteter Acker	geringe Bedeutung
Boden	Boden mit geringer bis mittlerer Ertragsfunktion und Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter-, und Pufferfunktion	mittlere Bedeutung
Wasser	keine Betroffenheit des Grundwassers geringer Einfluss auf Oberflächenwasser	geringe Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung
Landschaftsbild	Bereich mit natürlicher Oberflächenform, Hanglagen	mittlere Bedeutung
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		geringe – mittlere Bedeutung

Ausgangszustand nach BayKompV:

A 11: Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation: 2 Wertpunkte

B 112: Mesophiles Gebüsche/Hecken biotopkartiert: 10 Wertpunkte

b) Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ und damit die Eingriffsschwere liegt beim Sondergebiet bei **0,5**.

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung wenn Flachdächer verwendet werden
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor (Tabelle 2.2 Leit-faden)

Folgende Maßnahmen sind bei der Planung berücksichtigt und können daher beim Planungsfaktor angerechnet werden. (vgl. Tabelle 2.2 Leitfaden: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor)

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme / Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Planungsfaktor)	Sicherung durch Festsetzung
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie der unbebauten Bereiche der Privatflächen, z.B. durch Mindestanzahl von gebietsheimischen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden	13.2 + 13.5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden	Als Hinweis enthalten
Rückhaltung des Niederschlagswassers	Eingriff wird teilwei-	festsetzbare und quantifizierbare	8.2

in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	se vermieden, positive Effekte möglich (oft über Entwässerungssatzungen sowieso gefordert)	grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden	
--	--	---	--

Für die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung des Eingriffs wird
 → ein Planungsfaktorabzug von 5 % gewählt.

d) Ermitteln des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich gem. Abb. 8 Leitfaden, S. 18 wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Die Einstufung des Bestandes und die Ermittlung der Eingriffsschwere ist folgender Abbildung zu entnehmen.



Größe (m²)	Code	Bezeichnung	spätere Nutzung	Wertpunkte	GRZ	Wertpunkte	Abzug max. 20%	Wertpunkte
7.963	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	SO	2	0,5	7.963		7.963
372	B112	Mesophiles Gebüsche/Hecken	Rodung für Straße	10	0,5	1.860		1.860
79	V12	Verkehrsflächen, befestigt	Rodung für Straße	1	0,5	40		40
365	B112	Mesophiles Gebüsche/Hecken, biotopkartiert	Rodung für Straße	10	1	3.650		3.650
1.201	B112	Mesophiles Gebüsche/Hecken	ERHALT			0		0
2.056			AUSGLEICH			0		0
12.036						13.513		13.513
Planungsfaktorabzug							5,0%	12.837

Eingriff in geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG

Durch das Sondergebiet werden ca. 365 m² mesophile Hecken der Biotopkartierung beansprucht, die gem. Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Diese Flächen werden gerodet und nicht nur auf Stock gesetzt und gehen damit permanent verloren.

Die Biotope sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG in gleichartiger und gleichwertiger Weise wiederherzustellen.

*Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ sind bei Abzug eines Planungsfaktors von 5 % als **Ausgleichsumfang mindestens 12.837 Wertpunkte** bereitzustellen. Davon sind mindestens 365 m² als mesophile Hecke auszubilden.*

6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt.

Anlage eines extensiven Grünlandes

Die Fläche im südlichen Anschluss an die Sondergebietsfläche wird zu einem extensiv genutzten Grünland umgewandelt.

Als Entwicklungsziel wird ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland entwickelt, das dem Biotopnutzungstyp G 211 der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung entspricht. Die Ansaat der Ackerfläche erfolgt mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit mind. 30 % Kräuteranteil. Es ist Regio-Saatgut vorgesehen, da nach §40 Abs. 1 BNatSchG in der freien Natur nur gebietseigene Herkünfte, also Pflanzen oder Saatgut, die ihren genetischen Ursprung in der jeweiligen Region haben, verwendet werden müssen. Der Einsatz konventionellen, gezüchteten Saatguts (also kein Regio-Saatgut) bei Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur fördert die Florenverfälschung sowie die Ausbreitung invasiver Arten und führt zum Rückgang der biologischen Vielfalt. Da geeignetes Regio-Saatgut im Handel oft schwierig erhältlich ist, ist alternativ in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch die Begrünung mit Mähgutübertragung aus lokal gewonnenem Mähgut von geeigneten Spenderflächen möglich. Die Ausbringung von Düngern, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pflanzenvernichtungsmitteln ist auf der Fläche nicht zugelassen.

Entwicklungs- und Erhaltungspflege Grünland:

Mit Hilfe der gezielten Pflege ist dort langfristig Grünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Entwicklung des extensiv genutzten Grün-

lands ist der Entzug von Nährstoffen und damit verbunden die Entfernung des Mähguts ausschlaggebend, weshalb die Abfuhr nach der Mahd festgesetzt ist.

Es soll eine zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 01. Juli erfolgen, da die Brutzeit der meisten bodenbrütenden Vögel und die Entwicklung der meisten wiesenbewohnenden Insekten und Kleintiere zu dieser Zeit abgeschlossen ist. Der 2. Schnitt darf frühestens ab dem 01.09. erfolgen.

Wird der Mahdtermin jahreszeitlich noch später gewählt, ist ein warmer Tag für die Mahd zu wählen, da dann Insekten und viele andere wechselwarme Kleintiere noch mobil genug sind, um den Maschinen ausweichen zu können. Für alle Mahdgänge (Aushagerungsmahd und langfristige Pflege) gilt der Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk wie Sense, Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk. Der Einsatz von Saugmähern oder Mulchmähern, die sich zum Beispiel auf die Insektenwelt nachteilig auswirken können, ist verboten. Um Insekten und Kleinlebewesen zu schonen, muss die Schnitthöhe mindestens 10 cm betragen. Erdbauten von Ameisen sind bei Bedarf durch weiteres Anheben des eingesetzten Gerätes zu schonen.

Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung unter Einhaltung der Rotationsbrache unter vorheriger Abstimmung und Konkretisierung mit der unteren Naturschutzbehörde zu Besatzdichte (GVE) und Pferchung zulässig.

Rotierende Mahd oder Beweidung:

Sowohl Beweidung als auch Pflege durch Mahd sind in einem rotierenden Brachesystem durchzuführen. Mindestens 25 % des Grasbewuchses sollten ganzjährig auch über den Winter brach stehen gelassen werden. Dorthin könnten sich wiesenbewohnende Insekten, Kleintiere und auch Rebhühner bei Beweidung oder Mahd der Restflächen zurückziehen bzw. überwintern. Die brachliegenden Bereiche sollten dann im kommenden Jahr gemäht oder beweidet und dafür ein anderer Bereich der Teilfläche wieder bis über den Winter stehen gelassen werden. Die Brachestreifen wären dann im kommenden Jahr zu mähen und entsprechend im Vorjahr gemähte Streifen stehen zulassen. Im Falle einer Beweidung genügt es die 25 % Rotationsbrache an einer von Jahr zu Jahr wechselnden Stelle auszufäulen.

Die Erreichung folgender Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste wird angestrebt:

- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Einzelgehölzpflanzungen

Auf der Ausgleichsfläche ist die Pflanzung von 2 Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Als Bäume müssen gebietsheimische Bäume 1. Ordnung aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb verwendet werden. Der Standort ist auf der gesamten Ausgleichsfläche frei wählbar.

Die Erreichung folgender Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste wird angestrebt:

- B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung

Als Flächenansatz wird pro Baum ein Durchmesser von ca. 10 m angenommen, d.h. je Baum wird eine Fläche von 78,5 m² angerechnet.

Streuobstwiese

Innerhalb der Wiesenfläche sollen locker und unregelmäßig verteilt mindestens 15 Obstbäume gepflanzt werden, wobei der Standort innerhalb der Ausgleichsfläche frei wählbar ist. Die Sortenzusammensetzung sollte in enger Abstimmung mit der Kreisfachberatung erfolgen.

Die Erreichung folgender Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste wird angestrebt:

- B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung

Als Flächenansatz wird pro Obstbaum ein Durchmesser von ca. 4,5 m angenommen, d.h. je Obstbaum wird eine Fläche von 16 m² angerechnet.

Heckenpflanzung mit vorgelagertem Saum

An der südöstlichen Grenze der Ausgleichsfläche wird im Anschluss an die bestehende Hecke eine mind. 5 m breite Hecke mit vorgelagertem Saum festgesetzt. Es dürfen ausschließlich gebietsheimische Arten des Vorkommensgebiets 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb verwendet werden. Zur Schaffung gestaffelter Höhen der Hecke werden mindestens 30% der Pflanzungen Baumarten sein, sowie mindestens 7 verschiedene Arten, davon 75% Dornengehölze, gewählt werden. Die Pflanzung erfolgt im Raster 1,50 m (Abstand in der Reihe) x 1,5 m (Abstand zwischen den Reihen).

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

Ein abschnittsweises "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (dies ist frühestens nach 10-15 Jahren der Fall) und nur nach gemeinsamen Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Eine Pflege der Gehölz- und Eingrünungsflächen ist regelmäßig innerhalb der Vegetationspause zwischen 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen.

Die Erreichung folgender Biotop- Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste wird angestrebt:

- B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken

Die Flächen für die Heckenpflanzung muss mindestens 365 m² umfassen und dient als Ausgleich für die gerodete biotopkartierte Hecke.

Ermittlung Ausgleichsumfang										
Flächen- größe (m ²)	Ausgangszustand Aufwertungs- fläche nach Biotopnutzungstypen-liste BayKornV			Entwicklungsziel nach Biotopnutzungstypenliste BayKornV					Zuwachs WP	Ausgleichs- umfang in Wertpunkten
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Abschlag*	WP inkl. Abschlag		
365 m ²	A11	Intensiv bewirtschaftete	2	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecken	10	0	10	8	2.920
1294 m ²	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	8	6	7.764
240 m ²	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	9	7	1.680
157 m ²	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B313	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	-3	9	7	1.099
2.056 m²										13.463

Zusammenfassung Ausgleichsflächen

erforderliche Wertpunkte WA „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege – BA I“	12.837 WP
Nachweis A1: Extensivwiese mit Hecke, Einzelgehölzen und Obstbäumen	13.463 WP

- *Der für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ nachzuweisende Ausgleichsumfang von mind. 12.837 Wertpunkten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Sondergebiets „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Da sich alle Ausgleichsflächen im Eigentum der Stadt Burglengenfeld befinden, ist eine Sicherung nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen jedoch von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umweltschutz zu melden. Dies betrifft alle Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Ausgleichsplan gemäß der Signatur „Ausgleichsfläche“ (T-Linie) dargestellt sind. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, WMS-Dienste, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

Eine wichtige Grundlage bildete auch der Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld.

Begleitend zum Verfahren wurde von Dipl.-Geograph Martin Gabriel die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen aktualisiert, was ebenfalls eine Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellte.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung 2021. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB sind die Gemeinden grundsätzlich verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Die von der Gemeinde geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu beschreiben. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.

Im Rahmen des Monitorings ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen und die im Fachbeitrag genannten Maßnahmen durchgeführt wurden.

Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bei der Bauausführung eingehalten wurden.

Dies geschieht in der Regel durch ein vom Vorhabensträger beauftragtes Planungsbüro, welches prüft, ob die festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ziele erreicht wurden oder ob ggf. Nachbesserungen oder Anpassungen notwendig sind.

Als sinnvoll haben sich gemeinsame Ortstermine mit Betreibern, UNB, ökologischer Baubegleitung und gegebenenfalls auch anerkannten Naturschutzverbänden erwiesen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld weist im Anschluss an bestehende Baugebiete das „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ mit einer GRZ von 0,5 und einer Gesamtgröße von ca. 12.000 m². (incl. Ausgleichsfläche) aus, für den größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut werden. Allerdings wird auch die Rodung von einem biotopkartiertem Gehölzteilbereich erforderlich.

Es wurde von Dipl.-Geograph Martin Gabriel die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Kreuzberg-C“ (2017) aktualisiert, deren Ergebnisse in den Umweltbericht und die Ausgleichsflächenplanung einbezogen wurden.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Durch das Bauvorhaben wird die Rodung von Teilen von Hecken notwendig. Der Verlust dieses Lebensraums hat jedoch aufgrund seiner Größe nur geringe zu erwartende Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Kompensation des Eingriffs durch das Sondergebiet sind unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 12.837 Wertpunkte nachzuweisen, die vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen werden können.

Davon werden ca. 365 m² neue Heckenpflanzung als Ersatz für die gerodete biotopkartierte Hecke wiederhergestellt.

Der Eingriff durch die Ausweisung des Sondergebiets „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

Regensburg, den 15.09.2025
geändert am 19.11.2025



Annette Boßle
(Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin)

Tatjana Arzmler
(B. Eng. Landschaftsarchitektur)