



**Änderung des Flächennutzungsplanes
und Änderung des Landschaftsplans
zum Bebauungsplan mit 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@burglen-genfeld.de

Planung / Verfasser Umweltbericht:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrman
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 Arzmiller
(B. Eng. Landschaftsarchitektur)

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)	4
1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	6
1.2.1 Übergeordnete und vorbereitende Planungen	6
1.2.2 Schutzgebiete	7
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Natürliche Grundlagen	8
2.2 Schutzgut Boden, Fläche	8
2.3 Schutzgut Luft und Klima	9
2.4 Schutzgut Wasser	9
2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	10
2.7 Schutzgut Mensch	10
2.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	11
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
3. Anwendung der Eingriffsregelung: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	12
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	12
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	12
4. Entwicklungsprognosen	12
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

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

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplanes diesem eine Begründung beizufügen, welche als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält.

Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzustellen.

Der Wortlaut der Regelung schreibt einen Umweltbericht und damit die ihm notwendigerweise vorausgehende Umweltprüfung für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren gleichermaßen vor.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Landschaftsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“. Im Wesentlichen werden die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben sein, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt sind.

Bezüglich des nachfolgenden Umweltberichtes wird daher zusätzlich auch auf den im Parallelverfahren aufgestellten Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter gemäß Detaillierungsgrad der Planung in höherer Tiefe untersucht wurden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (u.a. auch Lichtimmissionen) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind, soweit betroffen, zu vermeiden; neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit betroffen, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen möglichst gut in das Landschaftsbild eingebunden werden, soweit im Umfeld nicht bereits abschirmende Strukturen vorhanden sind
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden;
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächen Gewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die

Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

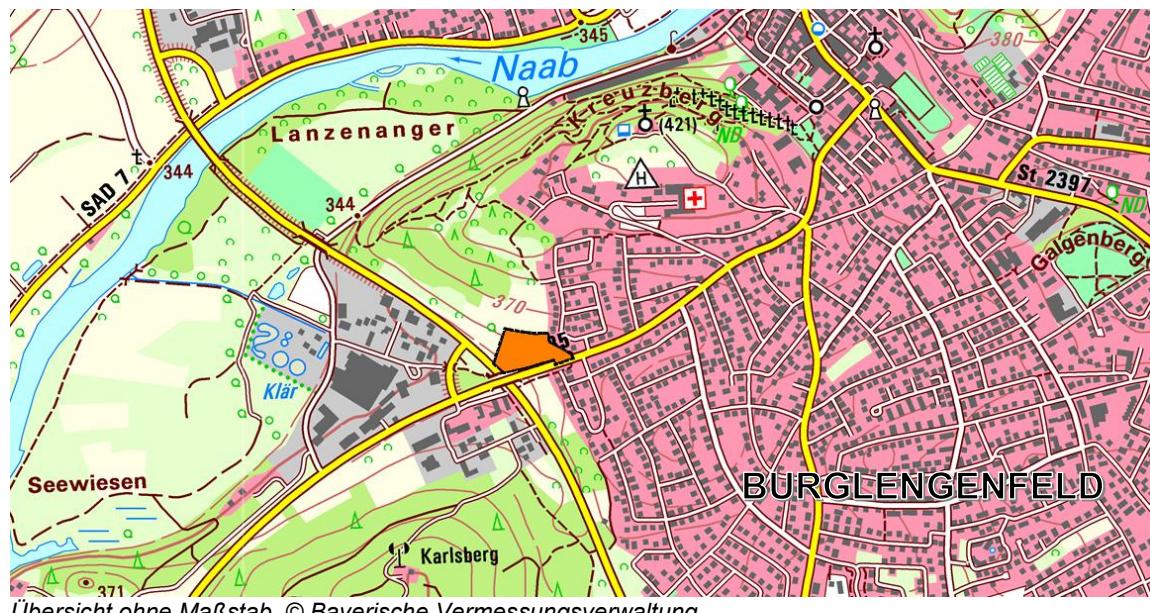
Mit dem „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen dargestellt werden.

Die Stadt Burglengenfeld möchte durch die Planung dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der nächsten Jahre nachkommen und die soziale Infrastruktur (u.a. Kindergärten) dementsprechend erweitern. Dies soll durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, sowie parallel die entsprechende erforderlich Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans.

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 hat eine Gesamtgröße von ca. 12.000 m²



Übersicht ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte (Größen) auf:

Nutzungsart:	bisher:	zukünftig:
Landwirtschaftliche Nutzfläche	10.019 m ²	0 m ²
Sondergebiet	0 m ²	5.965 m ²
Flächen zum Erhalt / Biotoptflächen	1.566 m ²	1.201 m ²
Öffentliche Grünfläche	372 m ²	846 m ²
Ausgleichsfläche	0 m ²	2.056 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	79 m ²	1.968 m ²
Gesamtfläche	12.036 m²	12.036 m²

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Übergeordnete und vorbereitende Planungen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB erhalten. 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.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht.

Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

Landesentwicklungsprogramm

In Bayern gilt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) von 2013 mit den Teilstudien von 2018 und 2019. Im Mai 2023 wurde eine weitere Teilstudie beschlossen.

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 einem „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.

Für das Bauleitplanverfahren sind dennoch nachfolgende Grundsätze des Regionalplans zu beachten:

Grundsatz A.2.1¹

„Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden.“

Grundsatz B.VI.1.1

„Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung.“

¹ Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

Grundsatz B.VI.2.2.1²

„In der Region sollen flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden.“

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind 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.

1.2.2 Schutzgebiete

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.

Biotope

Die nördlich im Geltungsbereich liegenden Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 6738-1059-003 erfasst. Eine Teilfläche des Biotops wird im Zuge der Bebauung gerodet.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Einflussbereich der Ausweisung nicht.

Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete sowie Schutzgebietsvorschläge liegen für das Gebiet nicht vor.

Zusammenfassung Schutzgebiete

Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturdenkmäler:	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Biotope der Biotopkartierung:	betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

² Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

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: <i>(nach Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 164 Regensburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1981)</i>	081.28: Burglengenfelder Naabtal

Der Geltungsbereich liegt an einem von Nord nach Süd abfallenden Hang. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz mit ca. 363,00 m ü.NN bis ca. 357,00 m ü.NN ca. 6,00 m.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzwertbezogen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild untersucht.

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die durch die Flächennutzungsplanänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.2 Schutzwert Boden, Fläche

Es wurden keine Bohrungen/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach der digitalen Übersichtsbodenkarte von Bayern M = 1:25.000 befindet sich im Plangebiet 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).

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

Fläche

Durch das Sondergebiet werden insgesamt ca. 12.000 m² Fläche für die Kindertagesstätte umgewandelt, davon ca. 1.200 m² zum Erhalt der Heckenstrukturen, sowie ca. 2.000 m² als Ausgleichsflächen. (vgl. detaillierte Flächenübersicht unter 1.1)

Schutzwert	Boden / Fläche
Ziele	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung	Anpassung der Planung an den Geländeverlauf, Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen, Beeinträchtigung der Versickerungsleistung des Bodens, Bodenverdichtung

	Reduzierung des Nährstoffeintrags durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung
--	--

2.3 Schutzwert Luft und Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist kontinental geprägt und weist mäßig kalte Winter und relativ warme Sommer auf. Es besteht eine gut durchlüftete Lage am Ortsrand von Burglengenfeld. Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor.

Schutzwert	Luft und Klima
Ziele	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima
Berücksichtigung	Grünordnerische Festsetzungen
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

2.4 Schutzwert Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von mindestens mittlerem Grundwasserflurabstand auszugehen. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Umgebung.

Schutzwert	Wasser
Ziele	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Versickerung über bewachsenen Bodenfilter
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

2.5 Schutzwert Tiere und Pflanzen

Der für das Sondergebiet überplante Bereich umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), welche intensiv genutzt wird. Floristisch und faunistisch interessante Vorkommen sind dort nicht zu erwarten.

Die nördlich im Geltungsbereich liegenden Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 6738-1059-003 erfasst. Eine Teilfläche des Biotops wird im Zuge der Bebauung gerodet.

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, sowie damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG überprüft.

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.“

Schutzbereich	Tiere und Pflanzen
Ziele	Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Berücksichtigung	Erstellung einer Aktualisierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung „Kreuzberg-C“ (2017)
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Die Maßnahme der Pflanzung autochthoner Gehölze in der Ausgleichsfläche ist umzusetzen.

2.6 Schutzbereich Landschaftsbild

Das Sondergebiet wird mit dem Bau einer Kindertagesstätte an den Ortsrand von Burglengenfeld anschließen. Die das Landschaftsbild stark prägenden Heckenstrukturen werden teilweise verändert oder beeinträchtigt, wodurch die landschaftliche Wirkung reduziert wird. Der Großteil der Gehölze wird jedoch erhalten.

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

Schutzbereich	Landschaftsbild
Ziele	Beurteilung möglicher Fernwirkungen und erheblicher, nachteiliger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Berücksichtigung	Durchgrünung des Sondergebiets durch grünordnerische Festsetzungen
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

2.7 Schutzbereich Mensch

Immissionen

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

Die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift³ 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 BlmSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen sind.

Gemäß § 22 Abs. 1a Satz 2 BlmSchG 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 Herkömmlichkeit, Sozialadäquanz und allgemeiner Akzeptanz zu berücksichtigenden sind. Diese Erwägung kommt bei dem Betrieb eines Kindergartens, mit dem öffentliche Aufgaben der Da-seinsvorsorge 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

³ vgl. BayVGH, B.v. 16.4.2019 - 15 CE 18.2652 - juris Rn. 26 m.w.N.

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 Gemengelagen mit tatsächlich vorhandener Wohnnutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB -, grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen.⁴

Sonstige betriebliche Immissionen und Emissionen:

Durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs ist eine Erhöhung der Lärmstörung möglich. Eine Erhöhung der Lichtimmissionen ist nur minimal 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.

Schutzgut	Mensch
Ziele	Sicherung der Lebensgrundlagen Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
Berücksichtigung	Nicht erforderlich
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Es ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

2.8 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.

Schutzgut	Kultur und Sachgüter
Ziele	Erhalt der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder Erhalt von Boden- und Kulturdenkmälern
Berücksichtigung	Nicht erforderlich.
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Es ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen vorhanden.

⁴ VGH München, Beschluss v. 12.02.2020 – 15 CS 20.45

3. Anwendung der Eingriffsregelung: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu berücksichtigen und durch Festsetzungen zu sichern.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Eine vollständige Vermeidung des Eingriffs wäre nur bei vollständigem Verzicht zum Bau des Vorhabens möglich.

Durch das Sondergebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Sondergebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die novellierte Fassung von 2021.

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Änderungsbereich ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege BA I“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Sondergebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 12.837 Wertpunkte nachzuweisen sind. Die erforderliche Kompensation, der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte, erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.

4. Entwicklungsprognosen

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das geplante Sondergebiet würden die Flächen wie im derzeitigen Bestand landwirtschaftlich genutzt werden, sowie kein Eingriff in einen Teil der Heckenlandschaft und das damit verbundene Landschaftsbild stattfinden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere durch Bodenbearbeitung, Bodenerosion, Austrag von Nährstoffen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, fänden weiterhin durch die landwirtschaftliche Nutzung statt.

Es würde sich keine Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand 2025 ergeben.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es sind funktionale Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, und Mikroklima anzunehmen.

So hat die mit dem Sondergebiet einhergehende Standortveränderung infolge der Bodenveränderungen, Versiegelung und insgesamten Baumaßnahmen mindestens geringfügige oder indirekte Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter und Schutzgüter untereinander.

Zur Vermeidung und Minimierung dieses Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert und ausgeglichen werden.

Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Umweltfaktoren findet nicht statt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nach den Grundsätzen des Regionalplans (vgl. 1.2.1 Übergeordnete und vorbereitende Planungen), sowie des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist in der Gemeinde Burglengenfeld der Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten steigend.

Dazu liegt der gewählte Standort in keinem Vorbehaltsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Zusätzlich sprechen die vorhandene soziale und technische Infrastruktur in der weiteren Umgebung – darunter Wohngebiete, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten – für eine sinnvolle Integration der geplanten Einrichtung in das bestehende Stadtgefüge. Familien profitieren dadurch von kurzen Wegen und einem synergetischen Umfeld.

Die Suche nach alternativen Standorten im Stadtgebiet führte auch über einen längeren Zeitraum zu keinem anderen Ergebnis. Es stehen; neben „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“; weder in der erforderlichen Größe noch der notwendigen verkehrlichen Lage geeignete Flächen zur Verfügung.

6. 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 „Kreuzberg-C“ (2017) aktualisiert, welche ebenfalls eine Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellte.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts.

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.

7. 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. Neben den Umweltauswirkungen des Vorhabens sollte auch die Umsetzung bzw. Effizienz der Begrünungsmaßnahmen kontrolliert werden.

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des Landschaftsplans der Stadt Burglengenfeld wird ein bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Acker“ dargestellter Bereich als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Damit schafft die Stadt Burglengenfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Realisierung einer Kindertagesstätte.

Die Flächen sind bisher hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt, nördlich befinden sich Gehölz- und Biotopflächen, sowie südöstlich entlang der Grenze des Geltungsbereichs weitere Gehölzflächen. Diese müssen zum Teil gerodet werden. Der Verlust dieses Lebensraums hat jedoch aufgrund seiner Größe nur geringe zu erwartende Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Auswirkungen des Sondergebiets auf das Landschaftsbild sind aufgrund ohnehin bereits anthropogen geprägter Umgebung, sowie des Erhalts des Großteils der Heckenstrukturen gering. Durch die festgesetzten Minimierungs- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden.

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.

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das Sondergebiet wurden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Hilfe einer dreistufigen Skala bewertet.

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

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
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

- Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Regensburg, den 15.09.2025
geändert am 19.11.2025



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

Tatjana Arzmiller
(B. Eng. Landschaftsarchitektur)