

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke
Kindertagesstätte Hasellohe“**

E - 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 Arzmiller
(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 | 7 |
| 2.1 Schutzgut Boden | 9 |
| 2.2 Schutzgut Luft und Klima | 14 |
| 2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser | 16 |
| 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 19 |
| 2.5 Schutzgut Mensch | 22 |
| 2.6 Schutzgut Landschaftsbild | 24 |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter | 25 |
| 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 | 26 |
| 6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | 26 |
| 6.2 Nachweis des erforderlichen Ausgleichsumfangs und Ausgleichsmaßnahmen | 28 |
| 7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 31 |
| 8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 31 |
| 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 31 |

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 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 im südlichen Anschluss an das Wohn- und Neubaugebiet „Hussitenweg IV“ sollen als „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ ausgewiesen werden.

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 Kindergarten, erforderlich.¹

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Baugebiet „Hussitenweg IV“ im Norden,
- Dr. Kurt-Schumacher-Straße im Osten,
- weitere landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen,
- Ca. 75 m südlich verläuft die Ortsumgehung von Burglengenfeld.

Der Geltungsbereich des Sondergebiets wird mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen und umfasst ca. 5.500 m². Erschlossen wird das Gebiet durch eine Verbindung zur Umgehungsstraße „Dr. Kurt-Schumacher-Straße“.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über einen bestehenden kombinierten Geh- und Radweg angeschlossen.

Die Durchgrünung des Sondergebiets ist durch Pflanzgebote auf dem privaten Grundstück gesichert. Die Ausgleichsflächen können nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher außerhalb im Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“ festgesetzt.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2039, hrsg. im August 2021. Seite 4 von 32

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 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.

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 Verbotsstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Für den Bebauungsplan wurde eine Potentialanalyse zum Artenschutz erarbeitet. Diese ist als Anhang zum Umweltbericht enthalten. Die wesentlichen Aussagen der Analyse werden bei der Beurteilung des Schutzwerts „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 im Übergang von einem „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ zu einem „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche 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 sind die Flächen im Geltungsbereich als „Acker“ erfasst. Entlang der damals nur als Feldwege vorhandenen Wegeverbindungen wurde vorgeschlagen „Laubbäume auf Wiesenstreifen pflanzen“. Für die Feldwege wurde vorgeschlagen: „Wege ausweisen, beschildern, beschreiben“.

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> | 081A: Hochfläche der Mittleren Frankenalb |
| weitere Untergliederung der Untereinheit: (nach Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 164 Regensburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1981) | 081.28: Burglengenfelder Naabtal |

Der Geltungsbereich liegt an einem südlich exponierten Hang. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ mit ca. 391,00 m ü.NN bis ca. 387,00 m ü.NN ca. 4,0 m.

Lage und Bestand



Luftbild mit Flurkarte; Geltungsbereich; Biotopkartierung und Trinkwasserschutzgebiet Burglengenfeld

Der für Bebauung überplante Bereich des Sondergebiets umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs schneidet mit einem minimalen Bereich Gehölzflächen des Biotops Nr. 6838-1014-003 „Gebüsche und Magerrasen am Bad von Burglengenfeld“.

Im Norden des Geltungsbereichs schließt das Baugebiet „Hussitenweg IV“ mit Wohnbebauung und einem Regenrückhaltebecken an. Östlich verläuft die Dr. Kurt-Schumacher-Straße, welche auch zur Erschließung des Gebietes dient. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, bis ca. 75 m südlich die Ortsumgehung von Burglengenfeld erreicht wird.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

| Bestehende Flächennutzung | Flächengröße (m ²) |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Acker | 5.648 |
| Heckenlandschaft / Gehölze / Wald | 5 |
| Summe | 5.653 |

Geologie

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Malm (Weißen 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 L43 „Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald“.

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 schutzwertbezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzwertbezogen 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 Schutzwert Boden

2.1.1 Allgemeine Beschreibung

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

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 von Bayern im Maßstab 1:25.000, liegt das geplante Sondergebiet im Verbreitungsgebiet von tertiären Tonen, führendem Feldspat und Sanden. Braunkohleflöze kommen lokal vor. Das Braunkohlentertiär bildet die Hydrogeologische Einheit Umliegend erheben sich wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind. Im Planungsgebiet sind angrenzend aber nicht innerhalb Malmkuppen erfasst. Es ist mit Einlagerungen von Kalkgestein zu rechnen.



Auszug aus der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000

| 1 | |
|-----------------------------------|--|
| System | Tertiär |
| Serie | Miozän bis Pliozän |
| Supergruppe | Tertiär-Abfolge Nord-/Ostbayern |
| Gruppe | Tertiär-Abfolge Naab |
| Formation | |
| GeologischeEinheit | Naabtertiär, ungegliedert |
| Kurzname der Geologischen Einheit | mi-pINA |
| Gesteinsbeschreibung | Wechselfolge aus Ton, Schluff, Sand oder Schotter, karbonatfrei, lokal starke Braunkohle-Führung |



Auszug aus der digitalen Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im überwiegenden Planungsgebiet sind die vorkommenden Böden in der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2025) erfasst unter der Nr. 162: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand.

Der Boden im Planungsgebiet ist als Boden aus äolischen Deckschichten / (podsolige) Braunerden anzusprechen, d.h. als sandiger, tiefgründiger Böden (meist Waldstandorte bzw. wenig fruchtbare Acker- und Grünlandnutzung).

Im Bauleitplanverfahren zum benachbarten Bauabschnitt 4 des Wohngebiets Hussitenweg wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Demnach bestehen die gewachsenen anstehenden Böden dort überwiegend aus schluffigen Sanden und Schlufflagen, die von Felsersatz und darunterliegendem Fels abgelöst werden.

Sickertests zeigten, dass in allen Bereichen des Baugebietes eine Versickerung über Mulden grundsätzlich möglich ist, wobei das Baugrundgutachten die Verlagerung der Sickersohle möglichst in den Felsersatz empfiehlt.

Grundwasser wurde bis zur Endtiefen der Aufschlüsse nicht angetroffen.

Für die beprobten Böden konnte eine Zuordnung in die Klasse Z0 erfolgen.

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 bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit (Zustandsstufen 4) auf und liegen mit den Ackerzahlen von 24 deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt.

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



Auszug aus der Bodenschätzung

| Kürzel | Bodenart | Bodenzahl / Ackerzahl | Zustandsstufe Ertragsfähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht | Entstehungsart |
|--------|----------|-----------------------|---|-----------------------|
| S4V | Sand (S) | 25/24 | 4 = zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit | V= 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, sowohl als Maximal- und Minimalwert, ein Wasserretentionsvermögen von 5 zu. Das Rückhaltevermögen ist daher als sehr hoch (dunkelgrün) einzustufen.

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

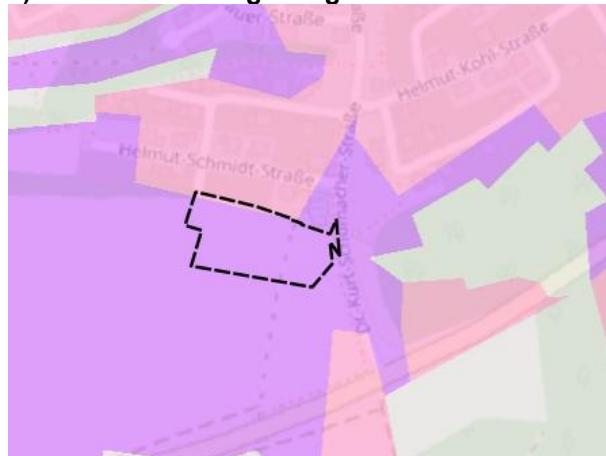
Die Bodenfunktionskarte für die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe weist eine Stufe der Verweilzeit von 1 auf. Die Verweilzeit ist daher als sehr gering einzustufen

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 hoch (Wertstufen 3 – 4), auch die einzelnen Mittelwerte befinden sich zwischen 3 und 4, selten bei 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 0 – 27,

als sehr 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 1 km befinden sich im Norden „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.“ (AktenNr. D-3-6738-0210), sowie eine „Hochgerichtsstätte, aus Felsstein gemauerte Richtstätte, Mauerhöhe 2,2 m, Mauerstärke 0,7 m, Innendurchmesser 6,3 m, mit Rundbogentüre, 14./15. Jh.“ (AktenNr D-3-76-119-111).

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 | sehr hoch |
| Verweilzeit für wasserlöslicher Stoffe (z.B. Nitrat) | sehr gering |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle | mittel bis hoch |
| Ertragsfähigkeit | sehr 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 Bauwerke und Erschließungsstraßen
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle 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 auf den landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden

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 Sondergebietausweisung 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
- Hinweis zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Boden | erheblich | mittel | gering |

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 ist 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 $\varnothing > 5^\circ C$) | 210 bis 230 Tage |

mittlere Dauer der frostfreien Zeit 180 bis 190 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 zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Der Wald südlich des Geltungsbereichs ist als Klima- und Immissionsschutzwald im Waldfunktionsplan eingetragen (Raffa).

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschatdstoffen / Feinstaubanteils

→ 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 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 Luftschatdstoffen 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 Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
- Festsetzung von Gründächern bei Flachdächern
- Festsetzung der maximalen Versiegelung des Sondergebiets

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.

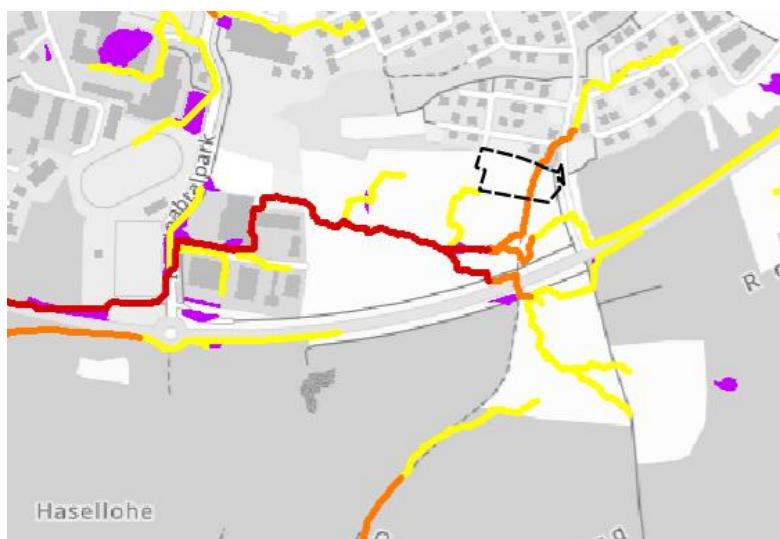
2.3 Schutzwasser / Grundwasser

Der Bereich des geplanten Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten, wobei ein Vorfluter im engeren Sinne aufgrund des anstehenden Malmkarsts nicht existiert.

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

Die weitere Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes „Burglengenfeld“ (Gebietskennzahl 2210683800021; festgesetzt am 13.03.1997) liegt zur östlichen Erschließungsstraße in ca. 7 m und südlich ca. 30 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 bis 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen. Das Planungsgebiet liegt am tiefsten Punkt bei 387,5 m ü NN und mit 37,5 m deutlich über der Grundwasserführenden Schicht.



Überlagerung der Karten „Potenzielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche“ o.M. 23.01.2024

In der Mitte des Geltungsbereichs ist erhöhter Abfluss bei Starkregen ausgewiesen, sowie beginnend mäßiger Abfluss im westlichen Bereich. Aufgrund des nördlich angrenzenden Neubaugebiets sind die amtlichen Daten potenziell nicht aktuell. Die oben abgebildete Karte basiert auf rein topographischen Ermittlungen und kann innerhalb von Siedlungen aufgrund der zahlreichen Kleinstrukturen von Hindernissen keine zuverlässigen Daten abbilden, sodass nur eine Näherung an Fließwege bei Starkregen entsteht.



Ausschnitt Luftbild mit Überlagerung der digitalen Flurkarte, abgerufen Oktober 2025

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden und höher gelegenen Flurstück 1678/5 befindet sich ein bereits realisiertes Regenrückhaltebecken (Bauleitplanverfahren „Hussitenweg IV“). Dieses Becken dient zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser, welches über Straßeneinläufe aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet erfasst wird. Es stellt somit eine technische Barriere gegenüber unkontrollierten Abflüssen der oben dargestellten Karte „Potenzielle Fließwege bei Starkregen“ in Richtung des vorliegenden Plangebiets dar.

Weitere, aufgrund der in Richtung Umgehungsstraße abfallenden Topografie nicht vollständig auszuschließende, bei Starkregenereignissen mit außergewöhnlich hoher Intensität auftretende temporärer oberflächliche Fließwege müssen weiterhin betrachtet werden. Die geplante Bebauung stellt in diesem Falle eine Veränderung des lokalen Geländeprofil dar. Der Fließweg würde sich daher durch die geplante Bebauung verschieben und entlang der bestehenden Böschung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße entwickeln, sowie anschließend in Richtung Süden verlaufen.

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 Braunkohlentertiär, welcher als Grundwassergeringleiter und ,Porren-Grundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit gilt.

Das vorherrschende Grundwasserstockwerk ist Malm, überdeckt.

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 potenziellen 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 der Fließrichtung des Oberflächenabflusses durch Errichtung von Hindernissen, hier Gebäude der Kindertagesstätte
- 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.

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

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

Ausnahme davon ist ein kleiner Teil der Ausläufer einer Hecke (ca. 5 m²) in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs, die ggf. für das Bauvorhaben gerodet werden könnte.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Der Planbereich liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Die in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs liegenden Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Biotopteilfläche Nr. 6838-1014-003 erfasst.

Ein kleiner Teil der Ausläufer des Biotops wird im Zuge der Bebauung auf einer Fläche von max. 5 m² voraussichtlich gerodet.



Der von der Rodung betroffene Teil der biotopkartierten Hecke

In der Biotopkartierung wird das Biotop folgendermaßen beschrieben:

„Biotop Nr. 6838-1014-003:

GEBÜSCHE UND MAGERRASEN AM BAD VON BURGLENGENFELD

Teilfläche 3:

Größere zusammenhängende Hecke und Gebüsch; in der Mitte der Hecke stehen mittelalte Stiel-Eichen. Die Schlehe dominiert in der Hecke, am Rand stellenweise kleine trockene Grünlandbrachen verblieben, in die die Schlehe stark eindringt. In den Brachen und Säume dominiert der Schaf-Schwingel, es sind ruderale Arten wie Goldrute punktuell eingedrungen. Im Westen steht das Gehölz auf dem Gelände des Bades und ist dort abgezäunt.

→ Es kommt insgesamt zur Beseitigung von ca. 5 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.

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

Als potentielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet L43 „Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald“.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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.

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine „Potentialanalyse Artenschutz“ vor, welche vom Dipl.-Geograph Martin Gabriel im April 2025 angefertigt wurde (vgl. Anhang).

„Aufgrund der strukturarmen Ausstattung des Gebietes (Acker) kommen nur Brutvögel und/oder Reptilien als potenziell betroffene Artengruppen in Frage. Konkret sind nur Vorkommen der Feldlerche denkbar, von den Reptilien kommt theoretisch die Zauneidechse in Betracht.“

- Ein Brutvorkommen der Feldlerche erscheint im vom Vorhaben betroffenen Bereich extrem unwahrscheinlich. Bei den Begehungen konnten keine Feldlerchen im Gebiet beobachtet werden.
- Vorkommen der Zauneidechse: Der einzige, theoretisch als Habitat in Frage kommende Bereich ist ein wenige m² großer, westexponierter Streifen an der Straßenböschung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße.

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Sofern der Böschungsbereich an der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße nicht vom Bauvorhaben betroffen ist, sind keinerlei artenschutzfachliche Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen angezeigt. Sollte der Böschungsbereich der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße vom Bauvorhaben betroffen sein, müsste durch eine gezielte Erfassung des Status der Zauneidechse abgeklärt werden und dieser Bereich zunächst von Bauaktivitäten ausgenommen werden.“

Da nicht auszuschließen ist, dass der Böschungsbereich durch die geplante Zufahrt des Baugebiets betroffen sein könnte, wurde zum potenziellen Vorkommen der Zauneidechse vom Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Mai 2025 eine Nachkartierung von Eidechsen und eine Handlungsempfehlung zum Artenschutz erarbeitet (vgl. Anhang):

„Dabei wurde eine männliche, adulte Zauneidechse am Vormittag des 2. Mai 2025 beim Sonnenbad beobachtet. Von einer vermutlich zwar sehr kleinen, aber somit sicher vorhandenen Zauneidechsen-Population ist insofern auszugehen, was zwingend artenschutzfachliche Maßnahmen erfordert.“

→ **Vermeidung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände durch Vergrämung**

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Vegetation im betroffenen Bereich muss mit einem Freischneider AUF BODENNIVEAU abgemäht werden. D.h. die Vegetation darf nur maximal 1 cm hoch stehenbleiben. Dies muss bei kühler (Lufttemperatur < 10°C) oder regnerischer Witterung erfolgen, um eine Tötung von (bei höheren Temperaturen oder Sonnenschein aktiven) Tieren auszuschließen.
- Dabei muss die GESAMTE Vegetation, auch kleinste Reste, z.B. an den Steinblöcken neben dem Gehweg „abrasiert“ werden.
- Dieser Zustand muss durch regelmäßiges Mähen – je nach Witterung also im Abstand von 3 bis 5 Tagen – erhalten werden, und zwar bis zum Zeitpunkt des Baubeginns bzw. damit im Zusammenhang stehender Vorarbeiten/Materialablagerungen etc.
- Sämtliches Schnittgut muss nach jedem Mähvorgang aus dem Eingriffsbereich abtransportiert werden.
- Frühestens 3 Wochen nach dem erstmaligen Abmähen der Vegetation kann die Fläche entweder flächig mit einer Plane o.ä. abgedeckt werden, um das Aufkommen neuer Vegetation zu verhindern oder mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Zeitpunkt der Vermeidungsmaßnahmen:

Option 1: Ca. Anfang April bis Mitte / Ende Mai

- Beginn spätestens Ende April / Anfang Mai, damit eine dreiwöchige Vergrämungsphase eingehalten werden kann.

Option 2: Ca. Ende Juli bis ca. Mitte September

- Beginn spätestens Ende August / Anfang September, damit eine dreiwöchige Vergrämungsphase eingehalten werden kann.

„Zu allen anderen Zeitpunkten darf ohne vorhergehende, erfolgreiche Vergrämung die betroffene Fläche in keiner Weise negativ durch Bauarbeiten/Vorarbeiten/Ablagerungen etc. beeinträchtigt werden [...]“



Blick von Dr.-Kurt-Schumacher-Straße im Bereich der geplanten Zufahrt des Baugebiets



Blick auf den betroffenen Böschungsbereich

Baubedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung für Tiere
- geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung für Tiere
- geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung für Tiere
- geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|---------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Flora / Fauna | gering | gering | gering |

→ Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der Vergrämungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

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

Die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift ² für die Abgrenzung zwischen zumutbaren 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 Kinderta-

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

geseinrichtungen 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 Herkömmlichkeit, Sozialadäquanz und allgemeiner Akzeptanz zu berücksichtigen 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 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.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 und Osten 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 ausreichende 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.

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

Erholung

Im Planungsgebiet ist der örtliche Wanderweg „Deutscher Volkssportverband/Burglengenfeld - Durch das Raffa-Waldgebiet“ ausgewiesen, dieser verläuft nördlich des Planungsgebiets entlang der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße und führt südlich des Regenrückhaltebeckens durch den Geltungsbereich, um schließlich über eine Unterführung zum Wald zu gelangen.

Der Wanderweg wird in seiner zukünftigen Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt, da er sich seitlich im Erschließungsbereich des Gebietes befindet und weiterhin in gleicher Weise genutzt werden kann.

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

Die Gehölzflächen auf Malmkuppen, welche westlich an den Geltungsbereich anschließen, sind landschaftsbildprägend. V.a. das südliche Stadtgebiet von Burglengenfeld ist arm an öffentlichen Erholungsflächen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass sich Burglengenfeld bei weiterem Wachstum städtebaulich nach Süden weiterentwickeln wird bis zur Umgehungsstraße. Südlich der Umgehungsstraße bildet der Erholungswald Raffa eine natürliche Grenze.

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

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Minimaler Verlust der landschaftsbildprägenden Feldgehölze: verbleibende Teilflächen haben immer noch landschaftsbildprägenden Charakter
- Verstärkung der ohnehin bereits kennzeichnenden anthropogenen Prägung des Gebiets durch weitere Bebauung
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch das geplante Gebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

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

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Sondergebiets durch grünordnerische Festsetzungen

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Landschaftsbild | gering | gering | gering |

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

2.7 Schutzwert Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung des Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mit einer Entfernung von 1 km befinden sich im Norden „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.“ (AktenNr. D-3-6738-0210), sowie eine „Hochgerichtsstätte, aus Felsstein gemauerte Richtstätte“ (AktenNr D-3-76-119-111).

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.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

| Schutzwert | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kultur- und Sachgüter | entfällt | entfällt | entfällt |

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

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzwerten sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzwerte 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 Sondergebietausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt werden. Der Teil der Strauchhecke würde nicht gerodet werden und 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 Schutzwerte 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 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zugehörigen Ausgleichsplan 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.

a) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Be- trachtung 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 Verschiebung des Oberflächenabflusses | keine Bedeutung |
| Klima und Luft | gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet | mittlere Bedeutung |
| Landschaftsbild | Ortsrandlage ohne bestehende Siedlungseingrünung, Fläche ohne Fernwirkung | geringe 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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als

→ **Biotoptnutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet**

b) Erfassen der Eingriffsschwere

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

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen: Planungsfaktor

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 bei Ausführung von Flachdächern
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor (Tabelle 2.2 Leitfaden)

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 | 12.1 + 12.2 |
| 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 Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden | Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich (oft über Entwässerungssatzungen sowieso gefordert) | festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden | 8.2 |

Für die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung des Eingriffs wird

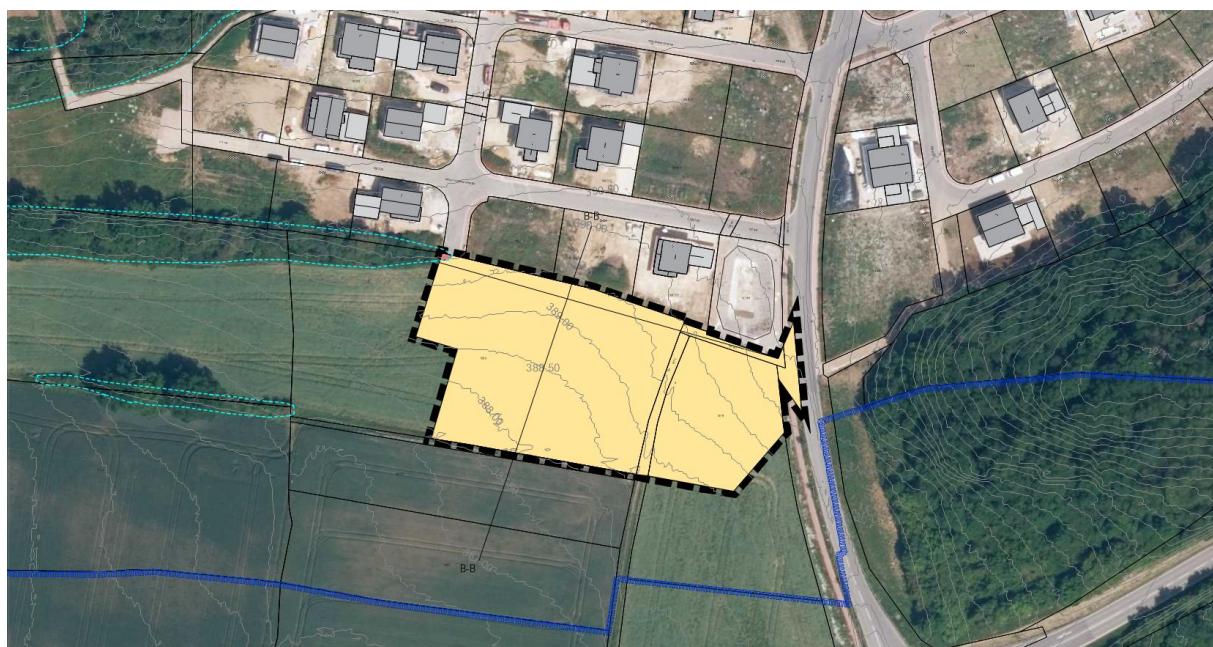
- ➔ ein Planungsfaktorabzug von 5 % gewählt.

d) Ermitteln des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

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

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

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



| Größe (m ²) | Code | Bezeichnung | spätere Nutzung | Wert-punkte | GRZ | Wert-punkte | Abzug max. 20% | Wert-punkte |
|-------------------------|------|--|-----------------|-------------|-----|---------------------|----------------|--------------|
| 5.643 | A11 | Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | SO | 2 | 0,5 | 5.643 | | 5.643 |
| 5 | B112 | Mesophiles Gebüsche/Hecken | SO | 10 | 0,5 | 25 | | 25 |
| 5.648 | | | | | | 5.668 | | 5.668 |
| | | | | | | Planungsfaktorabzug | 5,0% | 5.385 |

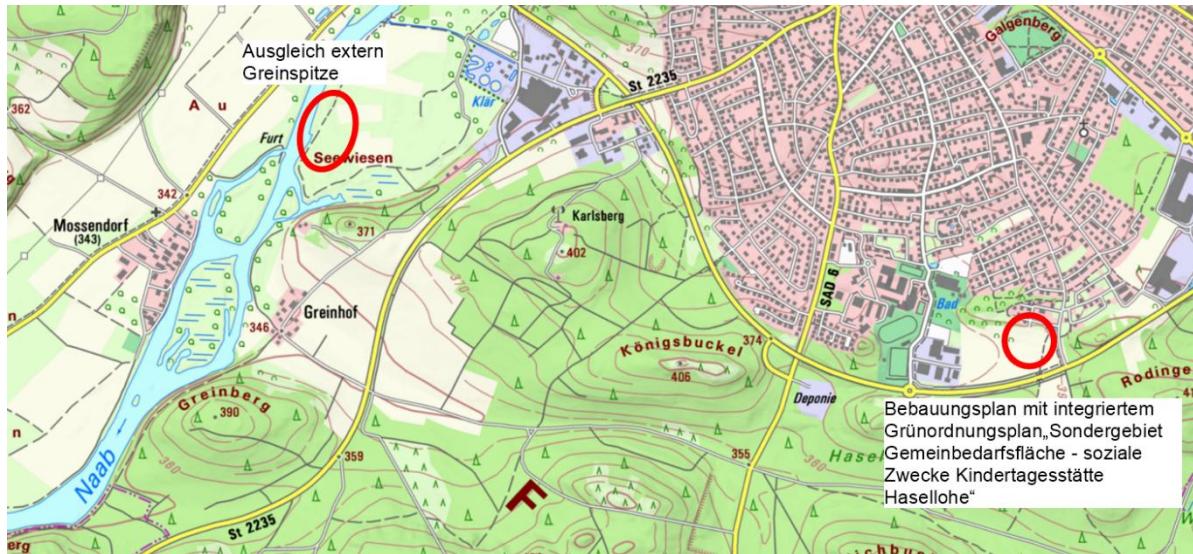
Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ sind bei Abzug eines Planungsfaktors von 5 % als Ausgleichsumfang mindestens 5.385 Wertpunkte bereitzustellen.

6.2 Nachweis des erforderlichen Ausgleichsumfangs und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden.

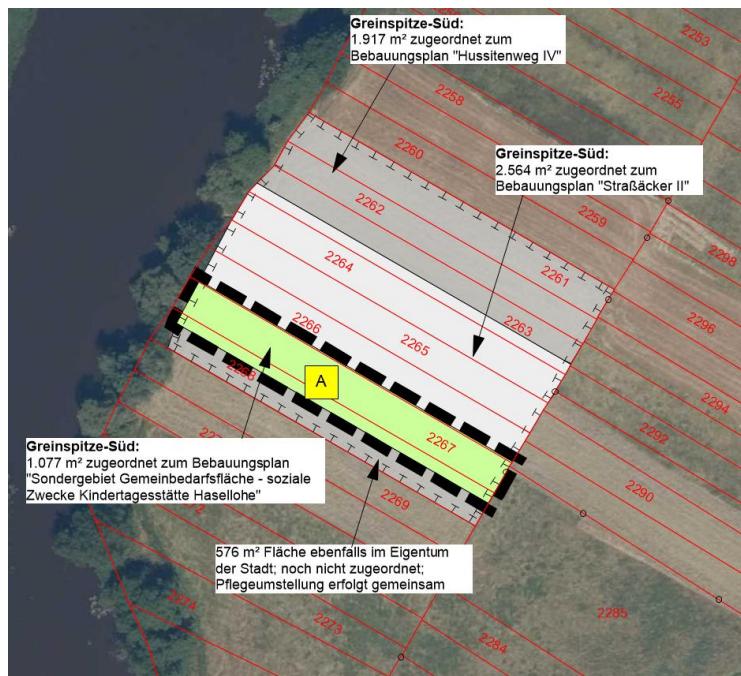
Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf der gemeindlichen Ökokontofläche „Greinspitze“ südlich von Burglengenfeld an der Naab.

Der Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“ ist Bestandteil des Bebauungsplans.



Übersichtslageplan Bebauungsplan - Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche Greinspitze-Süd



Ausschnitt aus dem Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“

Bei dem Areal handelt es sich um die Flächen „Greinspitze Süd“, die aus mehreren kleineren streifenförmigen zusammenhängenden Grundstücken besteht, die sich alle im Eigentum der Stadt Burglengenfeld befinden. Als Ausgleichsfläche für das „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ wird ein Teil der Gesamtfläche herangezogen. Die nördlich angrenzenden Flächen wurden bereits zwei anderen Bebauungsplänen als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Im Ausgleichsplan ist die Umwandlung des Intensivgrünlands in eine extensive Wiese durch Änderung des Mahdregimes vorgesehen. Bei der Bewirtschaftung ist keine Düngung, keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt ist für ca. 1/5tel der Fläche das Belassen von Brachestreifen vorgesehen, die jährlich an abwechselnden Stellen liegen sollen.

Die Ausgleichsfläche „Greinspitze-Süd“ liegt auf der Halbinsel der Seewiesen am südlich gelegenen Bereich in der Nähe des Zusammenflusses von Naab im Westen und Altarm im Osten.

Durch mehrere benachbarte bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurde ein hochwertiger Rückzugsort für Flora und Fauna geschaffen.

Der Beginn der Umstellung des Mahdregimes mit Einweisung des Pächters in die Pflege fand bereits im Frühjahr 2021 statt. Es wurde bereits ein detaillierter Pflegeplan erstellt und die Pflege gemäß Pflegeplan wurde bereits im Pachtvertrag verankert.

Der Pflegeplan sah zur Aushagerung in den Jahren 2021 bis einschließlich 2023 noch eine 3-schürige Mahd vor, seit 2024 ist nur noch ein Schnitt frühestens ab 15. Juni, ein zweiter Schnitt ab Mitte September zulässig.

Düngung in Form von mineralischem Dünger oder Gülle ist bereits seit 2021 nicht mehr zulässig.

Als Ausgangszustand wird der Zustand des Dauergrünlands vor 2021 herangezogen:

G11 Intensivgrünland: 3 Wertpunkte

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

G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland: 8 Wertpunkte

Auf die Berücksichtigung einer Verzinsung wird verzichtet.

| Ermittlung Ausgleichsumfang | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|----------------------------|----|---|---|----|-----------|-------------------|------------|----------------------------------|
| Flächen-größe (m ²) | Ausgangszustand Aufwertungs-fläche nach Biotopnutzungstypen-liste BayKompV | | | Entwicklungsziel nach Biotopnutzungstypenliste BayKompV | | | | | Zuwachs WP | Ausgleichs-umfang in Wertpunkten |
| | Code | Bezeichnung | WP | Code | Bezeichnung | WP | Abschlag* | WP inkl. Abschlag | | |
| 1077 m ² | G11 | Intensivgrünland (genutzt) | 3 | G212 | Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 8 | 0 | 8 | 5 | 5.385 |
| 1077 m² | | | | | | | | | | 5.385 |

Zusammenfassung und Nachweis der Ausgleichsflächen

| | |
|---|-----------------|
| erforderliche Wertpunkte "Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe" | 5.385 WP |
| Ausgleich Greinspitze: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland | 5.385 WP |
| Gesamtsumme Ausgleichsflächen | 5.385 WP |

- Der für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan " Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe" nachzuweisende Ausgleichsumfang von mind. **5.385 Wertpunkten** ist mit dem Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesichert.
- Der Eingriff durch die Ausweisung des Sondergebiets „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ unter Berücksichtigung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % 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 (Biotoptkartierung, 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 Potentialanalyse zum Artenschutz erstellt, welche 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 südlichen Anschluss an den 4. Bauabschnitt des Wohngebiets Hussitenweg das "Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe" mit einer GRZ von 0,5 und einer Gesamtgröße von ca. 0,56 ha aus, für das größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut werden. Lediglich auf ca. 5 m² wird auch die Rodung von einem biotoptkartiertem Gehölzbereich erforderlich.

Es wurde von Dipl.-Geograph Martin Gabriel eine Potentialanalyse zum Artenschutz im April 2025, sowie eine Handlungsempfehlung zum Artenschutz im Mai 2025 erstellt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht 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 | gering | gering | gering |
| 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 eines Teils der biotopkartierten Gehölzfläche 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.
- Das Schutzgut Klima / Luft ist auf Grund seiner Lage am Randbereich von Burglengenfeld und offenem Charakter gut durchlüftet, was durch das Sondergebiet mit mittlerer Erheblichkeit betroffen ist.
- Für das Vorkommen von Zauneidechsen sind Vergrämungsmaßnahmen erforderlich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

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

Der für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ nachzuweisende Ausgleichsumfang von mind. 5.385 Wertpunkten ist mit dem Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesichert.

Der Eingriff durch die Ausweisung des Sondergebiets „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ 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



BYAK
182 335
Annette Boßle

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

Tatjana Arzmiller
(B. Eng. Landschaftsarchitektur)