



**Änderung des Flächennutzungsplanes  
und Änderung des Landschaftsplans  
zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke  
Kindertagesstätte Hasellohe“**

**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](http://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 .....	12
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 .....	13
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	13
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	14
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	14

## **Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)**

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 „Sonergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Haseloh“. 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

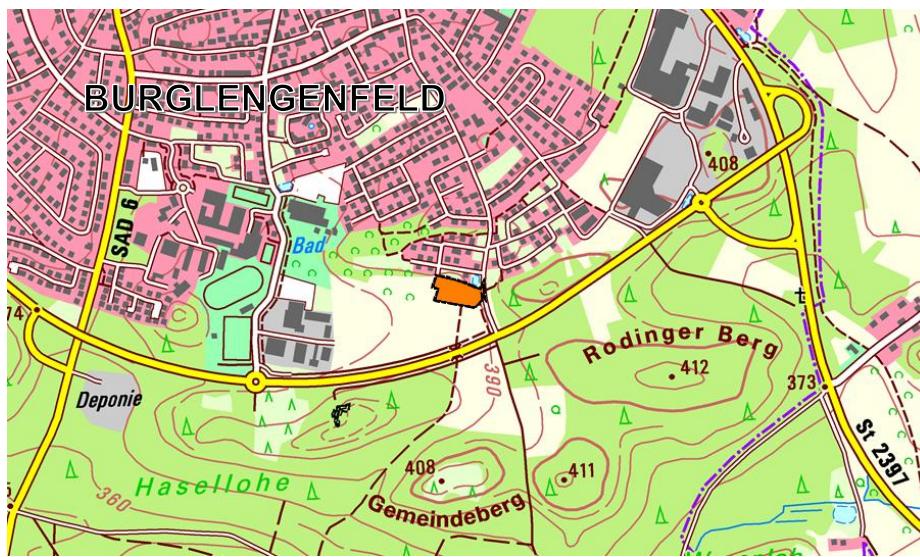
Mit dem „Sonergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen dargestellt werden.

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 erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans.

Der Umgriff des Geltungsbereichs zur Änderung des Flächennutzungsplanes definiert sich wie folgt:

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

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5.500 m<sup>2</sup>



Übersicht ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Nutzungsart:	bisher:	zukünftig:
Landwirtschaftliche Nutzfläche	5.643 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sonergebiet	0 m <sup>2</sup>	4.678 m <sup>2</sup>
Flächen zum Erhalt / Biotoptflächen	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Private Zufahrt	0 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.648 m<sup>2</sup></b>	<b>5.648 m<sup>2</sup></b>

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Be- rücksichtigung**

### **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 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.

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

#### Grundsatz A.2.1<sup>1</sup>

*„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.“*

<sup>1</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

## Grundsatz B.VI.2.2.1<sup>2</sup>

*„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

#### Trinkwasserschutzgebiete

Die weitere Schutzone 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.

#### Biotope

Ein Biotop der Flachlandbiotopkartierung Bayern schneidet die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs. Die Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 6838-1014-003 erfasst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Einflussbereich der Ausweisung ebenfalls 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:	<b>betroffen</b> (minimal)
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

<sup>2</sup> 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>	081A: Hochfläche der Mittleren Frankenalb
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 südlich exponierten Hang. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz mit ca. 391,00 m ü.NN bis ca. 387,00 m ü.NN ca. 4,0 m.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzwertbezogen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Sondergebiets auf die einzelnen Schutzwerte 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 Schutzwerte.

### 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 vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand

Die Böden im Plangebiet weisen eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf und liegen mit einer Ackerzahl von 24 unter dem Landkreisdurchschnitt, welcher im Landkreis Schwandorf bei 32 (StMUV 2014) liegt.

#### Fläche

Durch das Sondergebiet werden insgesamt ca. 5.500 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) für die Kindertagesstätte umgewandelt.

(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, 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. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.

Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von mindestens mittlerem Grundwasserflurabstand auszugehen.

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

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

Eine Teilfläche des Biotops wird im Zuge der Bebauung voraussichtlich gerodet.

Parallel zum Bebauungsplan wurde im April 2025 eine Potenzialanalyse zum Artenschutz, sowie im Mai 2025 eine Handlungsempfehlung zum Artenschutz durch den Dipl.Ing. Martin Gabriel erstellt und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG überprüft.

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 der Status der Zauneidechse abgeklärt werden und dieser Bereich zunächst von Bauaktivitäten ausgenommen werden.“*

Da der Böschungsbereich durch die geplante Zufahrt des Baugebiets betroffen sein wird, wurde zum potenziellen Vorkommen der Zauneidechse vom Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Mai 2025 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.“*

Vermeidungsmaßnahmen durch Vergrämung sind, wie in der Handlungsempfehlung erläutert, umzusetzen.

Schutzgut	Tiere und Pflanzen
Ziele	Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Berücksichtigung	Erstellung einer Potentialanalyse zum Artenschutz, sowie Handlungsempfehlung zum Artenschutz
zu erwartende, erhebliche Auswirkungen	Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen bzw. Vergrämungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Sondergebiet wird mit dem Bau einer Kindertagesstätte an den aktuell ohnehin nicht eingegründeten Ortsrand von Burglengenfeld anschließen. Die das Landschaftsbild prägenden Heckenstrukturen werden nicht nennenswert verändert oder beeinträchtigt.

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

Schutzgut	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 Schutzgut Mensch

### Immissionen

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

Die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift <sup>3</sup> 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

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

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 Daseinsvorsorge sowie Rechtsansprüche aus § 24 SGB VIII erfüllt werden, besondere Bedeutung zu. Der mit dem Betrieb eines Kindergartens einhergehende Lärm ist in Gebieten, in denen eine solche Einrichtung nach den Regelungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung regelmäßig oder ausnahmsweise zugelassen ist - so auch in (fiktischen) 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.<sup>4</sup>

#### 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:

Die Fläche selbst ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche für die Erholungsnutzung als gering einzustufen. 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 Erreichungsbereich des Gebietes befindet und weiterhin in gleicher Weise genutzt werden kann.

Schutzgut	Mensch
Ziele	Sicherung der Lebensgrundlagen Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
Berücksichtigung	Nicht mehr erforderlich, da bereits Ersatz bzw. Verlegung des sonst betroffenen Spazierweges erfolgt ist
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 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 Kultur-

<sup>4</sup> VGH München, Beschluss v. 12.02.2020 – 15 CS 20.45

geschichte, 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.

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.

## 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 Sonergebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

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. Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für den Änderungsbereich ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sonergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Sonergebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 5.358 Wertpunkte nachzuweisen sind. Die erforderliche Kompensation, der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte, erfolgt vollständig auf externen Ausgleichsflächen mit zugehörigem „Ausgleichsplan "Kindertagesstätte Hasellohe - Ausgleich extern“.

## 4. Entwicklungsprognosen

### 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das geplante Sonergebiet würden die Flächen wie im derzeitigen Bestand landwirtschaftlich genutzt werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere durch Bodenbearbeitung, Bodenerosion, Austrag

von Nährstoffen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, fänden weiterhin statt.

Im Gegenzug dazu würde sich das Landschaftsbild nicht verändern, der Ortsrand von Burglengenfeld würde weiterhin durch die Wohnbebauung des Baugebiet „Hussitenweg IV“ gebildet.

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) 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 Ausblick Königsbergwiege – BA I“; 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 (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 eine Potentialanalyse zum Arten- schutz, sowie eine Handlungsempfehlung zum Artenschutz erstellt, welche ebenfalls Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutz- gutes.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt 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.

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.

## 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 Sonergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Damit schafft die Stadt Burglengenfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Realisierung einer Kindertagesstätte.

Die Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, der Geltungsbereich überschneidet sich in der Nordwestlichen Ecke mit 5m<sup>2</sup> der umliegenden Gehölz- bzw. Biotopflächen. Das Biotop wird aufgrund der geringen Größe der Überschneidung nicht in seiner Gesamtgestalt und -funktion beeinträchtigt.

Die Auswirkungen des Sonergebiets auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Bestand nicht eingegründeten Ortsrandlage 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 „Sonergebiet 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.

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das Sonergebiet 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	gering	gering	gering
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)