

3. Änderung des Bebauungsplanes

**Sondergebiet
„Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“**

der Stadt Burglengenfeld



Teil D

U m w e l t b e r i c h t

nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand: 25.06.2025

Planungsträger:



Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2-4

93133 Burglengenfeld

Tel.: 09471 / 7018-0

E-Mail: stadt@burglengenfeld.de

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Linzer Straße 13

93055 Regensburg

Tel.: 0941 / 20419490

E-Mail: post@lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

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.....	4
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Boden.....	6
2.2.1 Allgemeine Beschreibung	6
2.2.2 Auswirkungen	7
2.2 Schutzgut Luft und Klima.....	8
2.3 Schutzgut Wasser	9
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	10
2.5 Schutzgut Mensch.....	12
2.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter.....	13
3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	14
4 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG	14
6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

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.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

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

Nachdem es sich im vorliegenden Fall nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, sind nur diejenigen naturschutzfachlichen Belange zu erörtern, die durch die Änderung getroffen sind.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet ist eine Neugestaltung der bestehenden Laden- und Verkaufsflächen vorgesehen. Der leerstehende Bau- und Gartenmarkt soll abgerissen und durch einen Neubau für moderne Verkaufsflächen ersetzt werden. Zudem werden weitere Gebäudeteile umfassend umgebaut.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

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 Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Lage und Bestand

Die Änderung umfasst ein vollständig bebautes Gebiet für den Einzelhandel. Es ist der Abriss eines bestehenden Bau- und Gartenmarktes vorgesehen mit Errichtung neuer Gebäude.

Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die bestehenden Randeingrünungen des Sondergebiets bleiben erhalten. An der Erschließung des Sondergebiets ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.



Aktuelles Luftbild mit Geltungsbereich der Änderung.

Das Plangebiet ist bereits als Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt und bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Regensburger Straße oder die Umgehungsstraße.

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 3,00 m und von Osten nach Westen mit einer Höhendifferenz von ca. 1,30 m ab.

Die Größe des Änderungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 5,08 ha.

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan (Abbildung 1) und umfasst die Grundstücks Flurnummern (FINrn.) 1480/23, 1557/3, 1557/5, 1564, 1564/1, 1564/2, 1566 sowie Teilflächen von 1480/2 und 1529/7, jeweils Gemarkung Burglengenfeld.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen durch ein kleines Waldgebiet sowie bestehender Bebauung,
- im Norden durch die Staatsstraße 2397 sowie bestehender Wohnbebauung, getrennt durch einen Gehölzbestand,
- im Osten durch bestehende Bebauung sowie im weiteren Verlauf die Staatsstraße 2397,
- im Süden durch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen (die jedoch innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans für ein Mischgebiet liegen) sowie bestehender Bebauung

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

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

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Industriegebäude 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 Gewerbegebiets.

2.1 Schutzgut Boden

2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland“ östlich des Naabtales sowie in der Untereinheit Maxhütte-Haidhofer Platte.

Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.

In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinschollen abgelagert. Südlich von Burglengenfeld sind v.a. Tone und Sande in der geologischen Karte angegeben.

Dazwischen erheben sich aber wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind. Westlich des Planungsgebiets liegt eine größere Malmkuppe. Daher ist mit nahe unter der Oberfläche anstehendem Kalkgestein zu rechnen.

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). Der Boden ist lt. landwirtschaftlicher Standortkartierung als Lößlehm mit ungünstigen Ertragsbedingungen bewertet.

Der Boden auf den Malmkuppen ist als sehr steiniger Böden / Grenzertragsstandorte einzustufen.

2.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Baubedingt werden größere Gebäudekomplexe abgebrochen, große Bereiche entsiegelt und Boden zwischengelagert.
- Bodenbewegungen im Bereich der Bauwerke und Erschließungsstraßen: Aufgrund der bestehenden Teilversiegelung und gewerblichen Nutzung über Jahrzehnte, ist die Beeinträchtigung des Bodens deutlich geringer einzustufen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen und Veränderung der Bodenstruktur
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ mittlere baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die neu erstellten Gebäude und die Außenanlagen des Parkplatzes werden Flächen dauerhaft versiegelt bzw. verdichtet. Die Eigenschaften des Bodengefüges werden auf Dauer gestört. Allerdings ergibt sich gegenüber der Bestandssituation keine Verschlechterung des derzeitigen Zustands.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Bodenstoffeinträge in den Randbereichen der Wegeführung und Parkplätze durch Salz, Abrieb von Reifen u.a., jedoch keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	mittel	gering	gering

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation. Mit einer zu erwartenden Verringerung des Grades der Versiegelung ist eine Auf-

wertung dieser Bereiche verbunden.

→ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der IST-Situation von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Luft und Klima

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

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

Bei versiegelten Flächen heizt sich die Oberfläche stark auf. Nachts kühlen diese Flächen stark ab.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen / Feinstaubanteils
- Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.
→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Burglengenfeld sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen, jedoch nicht über das Maß der IST-Situation hinaus.
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert. Mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs, da gleichbleibender Verkehr gegenüber der IST-Situation erwartet wird.

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ergebnis

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

→ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der IST-Situation von geringer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

An der Nordostecke befindet sich Sickerbecken, das entweder erhalten bleibt oder an gleicher Stelle durch ein neu zu errichtendes Sickerbecken ersetzt wird.

Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensible Bereiche liegen im Geltungsbereich nicht vor, das Planungsgebiet grenzt jedoch an das Trinkwasserschutzgebiet Burglengenfeld an. Das Planungsgebiet liegt in einem Karstgebiet, das durch eine spezielle Geologie gekennzeichnet ist, die aus löslichem Gestein besteht.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Die Versickerung kann in Karstgebieten sehr schnell erfolgen, da Wasser durch Ritzen und Spalten in den Untergrund eindringt. Dies kann zu einer schnellen Ableitung von Wasser führen, was die Grundwasserneubildung beeinflussen kann.

Da das Wasser in Karstgebieten oft direkt in das Grundwasser gelangt, ist es wichtig, dass die Versickerung ausschließlich über den bewachsenen Bodenfilter zu erfolgen hat, damit die Schadstoffe aus dem Wasser gefiltert werden können.

Die neugebauten Dachflächen werden mit einem extensiv begrünten Dach ausgestattet. So soll ein Großteil des anfallenden Regenwassers rückgehalten werden. Das restliche Regenwasser wird gesammelt über eine Vorreinigung in das bestehende Sickerbecken bzw. in ein neu geplantes Sickerbecken eingeleitet.

Aus hydrogeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet in einem sensiblen Bereich da der der Grundwasserleiter eine sehr geringe Filterwirkung aufweist.

Die Beschaffenheit des Karstbodens und die Nähe zum angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet sind bekannt und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Vorreinigung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers

→ sehr geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erstellung eines Entwässerungsplans in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und den Stadtwerken Burglengenfeld
- nach Möglichkeit Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Parkplatzflächen
- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	mittel	mittel	mittel

- → **Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.**
- **Erstellung eines Entwässerungsplans in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und den Stadtwerken Burglengenfeld, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.**

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich bestehende Gebäude und größtenteils versiegelte Flächen durch Parkplätze.

Das Plangebiet hat daher eine eingeschränkte Bedeutung für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten.

Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht

Die randlichen Eingrünungen sind zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

sind im Geltungsbereich und im größeren Umgriff nicht ausgewiesen.

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.

Auf den bisher gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches treten keine floristisch interessanten Vorkommen auf.

→ Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen des überörtlichen und lokalen Biotopverbunds spielt der Geltungsbereich keine Rolle.

Fauna und Lebensräume	getrennt nach Artengruppen
Säugetiere	Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil der freien Landschaft, sondern ist umgeben von Siedlungsgebieten und Verkehrsflächen. Streng geschützte Arten kommen nicht vor.
Amphibien	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Amphibien am Standort nicht zu erwarten
Insekten: Käfer, Libellen, Tagfalter, Nachtfalter	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind diese Tiergruppen am Standort nicht zu erwarten
Weichtiere	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Weichtiere am Standort nicht zu erwarten.
Vögel	Der Standort liegt nicht an einer bekannten Vogelzugachse, ist kein bekannter Rastplatz für ziehende Vogelarten. Es befindet sich kein europäisches Vogelschutzgebiet am Standort oder in der Nähe (spa = spezial protected area). Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt.

	Vögel, die im Bereich des geplanten Wohngebiets ihr Brutrevier oder ihr Nahrungsgebiet, werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer örtlichen Population nicht beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume bestehen. Gegenüber dem Ausgangszustand kommt es zu keiner Veränderung der Lebensraumsituation
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fledermäuse und Reptilien:

Da durch den Abriss von leerstehenden Gebäuden artenschutzfachliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen sind, wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch den Gutachter Martin Gabriel, Dipl.-Geograf (Univ.) beauftragt.

Nach bereits erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Plangebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht.

Die Begehung des Bestandsgebäudes, welches abgebrochen werden soll, ist bzgl. Fledermausvorkommen ab Mai 2025 geplant. Die Kartierung von Zauneidechsen ist im Rahmen von zwei Frühjahrs- und zwei Spätsommer Durchgängen vorgesehen.

Voraussichtlich kann die Kartierung im September 2025 abgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dann im weiteren Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Baubedingte Auswirkungen

- Störungen für Vögel und Fledermäuse durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize und Erschütterungen
- Durch Abriss von leerstehenden Gebäuden ggf. Verlust von Quartieren für Fledermäuse

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme
- kein Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse

→ keine anlagebedingten Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

→ keine betriebsbedingten Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01.10. und 28./29. 02 zulässig.
- Sofern erforderlich: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Abriss von Gebäuden mit Nachweis von Fledermäusen

Einstufung der Erheblichkeit

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

→ Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Bei der vorhandenen Planung handelt es sich um die Umnutzung eines bestehenden Sondergebiets ohne Freiflächen, die der Erholung dienen könnten.

Lärm / Emissionen

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet Vorbelastungen durch das bereits bestehende Industriegebiet und die Straßen. Eine findet keine Änderung gegenüber der IST-Situation statt.

Im Rahmen der Bauarbeiten ist vorübergehend mit einer erhöhten Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist lediglich temporär mit einer Lärmbelastung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Entfällt, da von den Gebäuden an sich kein Lärm ausgeht.

betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine Änderung der Lärmstörung, da keine Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten ist.

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- aktiver Lärmschutz erforderlich

Ergebnis

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

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Das Planungsgebiet sowie das gesamte umliegende Gebiet eignen sich nicht zu Erholungszwecken. Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

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

→ Auf das Schutzgut Mensch / Erholung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche befindet sich im innerörtlichen Bereich und ist derzeit vollständig bebaut. Die angrenzenden Flächen sowie das umliegende Gebiet besitzen keinen besonders hohen landschaftsästhetischen Eigenwert. Das Planungsgebiet liegt auf einer ebenen Fläche und weist somit keine Fernwirkung auf. Die Änderungen im Bebauungsplan haben keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verändern wird.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien gegenüber dem Istzustand.
- In

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten

→ keine betriebsbedingten Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zur Bereicherung des Landschaftsbildes und als Minimierung des Eingriffs sind vorhandene Eingrünungen zum Erhalt festgesetzt

Ergebnis

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 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

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

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

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

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

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

4 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

Nachdem es sich im vorliegenden Fall nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, sind nur diejenigen naturschutzfachlichen Belange zu erörtern, die durch die Änderung getroffen sind.

Im Änderungsbereich wird der Abriss und Neubau eines Gebäudes ermöglicht sowie die Zulässigkeit von Verkaufsflächen neu festgelegt. Die Änderung sieht weder Erweiterungen noch Änderungen im Bestand der randlichen Eingrünungen vor.

Die GRZ und die zulässige Art und Maß der Bebauung bleibt gleich. Eine Verschlechterung der Situation ist also gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Es handelt sich hauptsächlich um bebaute oder versiegelte Flächen bzw. um Verkehrsflächen und Parkplätze.

Die Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Naabtalcenter“ konzentriert städtebauliche Verbesserungen auf ganzer Linie im Gegensatz zu den bestehenden Verhältnissen vor Ort.

Gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen.

Gemäß Baugesetzbuch sind diese Flächen nicht erneut als Eingriffsflächen zu bewerten und auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. (BauGB § 1a (3))

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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 wurde nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

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

Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bei der Bauausführung eingehalten wurden, insbesondere, ob die Begrünungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume erhalten wurden, da diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil der Eingriffsvermeidung bedeuten.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ beabsichtigt die Stadt Burglengenfeld die Neugestaltung der bestehenden Laden- und Verkaufsflächen. Der leerstehende Bau- und Gartenmarkt soll abgerissen und durch einen Neubau für moderne Verkaufsflächen ersetzt werden. Zudem werden weitere Gebäudeteile umfassend umgebaut.

Nachdem es sich im vorliegenden Fall nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, sind nur diejenigen naturschutzfachlichen Belange zu erörtern, die durch die Änderung getroffen sind.

Im Änderungsbereich wird der Abriss und Neubau eines Gebäudes ermöglicht sowie die Zulässigkeit von Verkaufsflächen neu festgelegt. Die Änderung sieht weder Erweiterungen noch Änderungen im Bestand der randlichen Eingrünungen vor.

Die GRZ und die zulässige Art und Maß der Bebauung bleibt gleich. Eine Verschlechterung der Situation ist also gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Es handelt sich hauptsächlich um bebaute oder versiegelte Flächen bzw. um Verkehrsflächen und Parkplätze. Im Inneren wird das Plangebiet durch die Durchgrünung des Sondergebiets durch Baumpflanzungen gesichert.

Die neugebauten Dachflächen werden mit einem extensiv begrünten Dach ausgestattet. So soll ein Großteil des anfallenden Regenwassers rückgehalten werden. Das restliche Regenwasser wird gesammelt über eine Vorreinigung in das bestehende Sickerbecken bzw. in ein neu geplantes Sickerbecken eingeleitet.

Die Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Naabtalcenter“ konzentriert städtebauliche Verbesserungen auf ganzer Linie im Gegensatz zu den bestehenden Verhältnissen vor Ort.

Gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen.

Gemäß Baugesetzbuch sind diese Flächen nicht erneut als Eingriffsflächen zu bewerten und auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. (BauGB § 1a (3))

Da durch den Abriss von leerstehenden Gebäuden artenschutzfachliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen sind, wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch den Gutachter Martin Gabriel, Dipl.-Geograf (Univ.) beauftragt.

Nach bereits erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Plangebiet auf das

Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht.

Die Begehung des Bestandsgebäudes, welches abgebrochen werden soll, ist bzgl. Fledermausvorkommen ab Mai 2025 geplant. Die Kartierung von Zauneidechsen ist im Rahmen von zwei Frühjahrs- und zwei Spätsommer Durchgängen vorgesehen.

Voraussichtlich kann die Kartierung im September 2025 abgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dann im weiteren Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

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. Dabei beziehen sich die Auswirkungen nicht auf das Sondergebiet an sich, sondern auf die Änderungen gegenüber der Ist-Situation.

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

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser aufgrund der Lage im Karstgebiet.
- Die anderen Schutzgüter sind gegenüber der Bestandsituation gering oder nicht betroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Umweltbericht:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Linzer Straße 13

93055 Regensburg

Telefon: 0941 / 204949-20

Fax: 0941 / 204949-99

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 25.06.2025

Bearbeitung:



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin