

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Burglengenfeld**



**Baugebiet „Straßäcker II“  
Dietldorf**

**U m w e l t b e r i c h t**  
nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand: 01.12.2021

**Planungsträger:**



Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-4  
93133 Burglengenfeld  
Tel.: 09471 / 7018-0  
E-Mail: [stadt@burglengenfeld.de](mailto:stadt@burglengenfeld.de)

**Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:**



Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Kavalleriestraße 9  
93053 Regensburg  
Tel.: 0941 / 565870  
Fax: 0941 / 565871  
E-Mail: [post@lichtgruen.com](mailto: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 .....	5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
2.1 Schutzgut Boden .....	9
2.2 Schutzgut Luft und Klima .....	13
2.3 Schutzgut Wasser .....	14
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
2.5 Schutzgut Mensch .....	17
2.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	19
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter .....	20
3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	20
4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich .....	20
6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG .....	21
6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....	21
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	23
7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	26
8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	26
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26

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

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuchs. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

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.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt auf den Flächen im Norden des Ortes Dietldorf im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung einen Bebauungsplan aufzustellen, um 9 Bauparzellen für die Möglichkeit von Einfamilienhäusern mit Doppelgarage realisieren zu können. Neben den Bauparzellen für Einfamilienhäuser umfasst das Baugebiet auch eine Spielanlage, einen Lärmschutzwall und eine private Grünfläche. Der Geltungsbereich des Baugebiets umfasst ca. 1 ha und wird mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen.

Erschlossen wird das Gebiet über eine neu geplante Straße mit Wendemöglichkeit, die an die bestehende Straße anschließt und Möglichkeiten für eine spätere Erschließung der umliegenden Flächen offenlässt.

Die Durchgrünung des Baugebiets ist durch Pflanzung von Bäumen entlang des Straßenraums, der Bepflanzung des neu zu errichtenden Lärmschutzwalls sowie durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken der Einfamilienhäuser gesichert.

Die Ausgleichsflächen können nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher außerhalb im Ausgleichsplan „Straßacker II – Ausgleich extern“ festgesetzt.

## **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).

### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

### Regionalplan (Oberpfalz Nord - Region 6)

Das Planungsgebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. In der Begründungskarte zur Raumgliederung liegt der Geltungsbereich in einem „Gebiet mit geringer Belastbarkeit“ (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung).“

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte "Landschaft und Erholung" in keinem Vorbehaltsgebiet, jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Baugebiets 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.

#### Waldfunktionsplan

Der Geltungsbereich des Baugebiets umfasst keine bewaldeten Bereiche, demnach sind auch keine Teile des Geltungsbereichs im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung eingestuft. Der dem Baugebiet östlich gegenüberliegende Wald am Hang ist als Bodenschutzwald eingestuft. Da in keine Waldflächen eingegriffen wird, ist ein waldrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

#### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengelfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Änderung des FNP erfolgt 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

Das Plangebiet für die Wohnbebauung fällt von Osten in Richtung Westen ab.  
 Das Gelände im Planbereich steigt von Westen bei ca. 367 m.ü.NN nach Osten bei ca. 350 m.ü.NN um ca. 17 m.

### Lage und Bestand



Luftbild mit Geltungsbereich und Biotopkartierung

Der für die Bebauung überplante Bereich wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt (Acker). Jedoch umfasst ein kleiner Teil der als Wohngebiet überplante Fläche einen Bolzplatz und einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Lärmschutzwall, der mit Gehölzen bewachsen ist. Der Lärmschutzwall ist nicht biotopkartiert. Der entlang der Westgrenze verlaufende Lärmschutzwall mit Gehölzen bleibt ohne Eingriff erhalten und liegt später auch außerhalb der privaten Gartenflächen auf öffentlichen Flächen. Nur der in Ost-West-Richtung verlaufende Querriegel muss entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung ist am neuen Lärmschutzwall möglich.

An der nordöstlichen Ecke ragt der Ausläufer eines Biotops in den Geltungsbereich. Ein Baum dieses Biotops befindet sich auf einer öffentlichen Grünfläche. Dieser Baum wurde als zum Erhalt festgesetzt.

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 <sup>2</sup> )
Acker	7.490
öffentliche Grünfläche (Bolzplatz)	1.152
Heckenlandschaft / Gehölze (auf Lärmschutzwall)	549
<b>Summe</b>	<b>9.168</b>

### **Geologie**

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

### **Potenzielle Natürliche Vegetation**

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Plangebiet im Bereich „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“.

### **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. Auf dem Lärmschutzwall im Westen des Geltungsbereichs sind Gehölze vorhanden. Südlich davon findet sich eine Wiese (Bolzplatz).

### **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 Wohngebäude 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 Wohn- und Mischgebiets.



## 2.1 Schutzgut Boden

### 2.1.1 Allgemeine Beschreibung

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

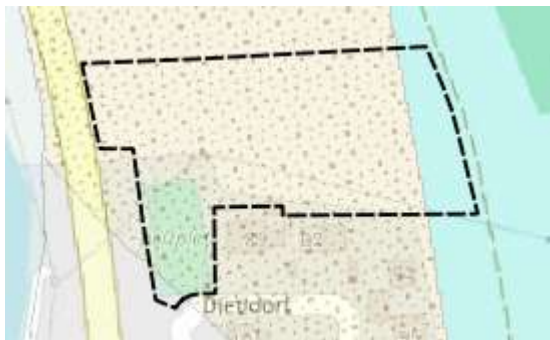
Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 350 m - 365 m ü NN. Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.

In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert.

Nach der Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25.000, Blatt 6737 Schmidmühlen liegt die geplante Baumaßnahme größtenteils im Verbreitungsgebiet von quartären Tonen. Lehmen und Sanden. Randlich sind die Mergelkalke (Malm-Gamma) aus dem geologischen Zeitalter des Jura zu finden.

Die Gesteine des Malm bilden das wichtigste Grundwasserstockwerk. Größtenteils liegen diesen Gesteinen Deckschichten aus tertiären oder quartären Sedimenten auf.

Im Planungsgebiet kommen hauptsächlich Schluffe und Sande aus quartärer Abschwemmmasse vor.



Auszug aus der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000

	<b>gepunktete Fläche</b>	<b>blaue Fläche im Osten</b>	<b>weiße Fläche im Südwesten</b>
<i>System</i>	Quartär	Jura	Quartär
<i>Serie</i>	Pleistozän bis Holozän	Oberjura	Pleistozän bis Holozän
<i>Supergruppe</i>	-	Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch	-
<i>Gruppe</i>	-	Weißjura-Gruppe („Malm“), Schichtfazies	-
<i>Formation</i>	-	Arzberg-Formation („Malm Gamma“)	-
<i>Geologische Einheit</i>	Abschwemmmasse, pleistozän bis holozän;	Arzberg-Formation, ungliedert	Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän;
<i>Kurzname der geologischen Einheit</i>	w	wA	ta
<i>Gesteinsbeschreibung</i>	Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig, tonig; Polygon;	Kalkstein, hellgrau, gebankt, splittrig, mit Mergelsteinlagen, Fossilien führend; „Oberer Mergelkalk“	Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet;

Im gesamten Planungsgebiet sind die vorkommenden Böden in der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2020) erfasst unter der Nr. 105: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein).

### 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.

Im Planungsgebiet wird der Boden nach Bodenschätzungskarte in folgende Zustände eingestuft: (Bayerische Vermessungsverwaltung 2020):

Bodenschätzungskarte	Bodenart	Bodenzahl / Ackerzahl	Zustandsstufe Ertragsfähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht	Entstehungsart	Retentionsfunktion 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering	Pufferkapazität Schwermetalle 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering, 1 = sehr gering
L4V	Lehm (L)	58/49	4 = zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit	Verwitterungsböden	3 mittel	3 mittel
sL4V	Sandiger Lehm (sl)	55/48				
Gesamtbewertung Retentionsfunktion					3 mittel	3 mittel

#### 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 > 40: → Bewertung regional, Wertklasse 3 (von 5 Wertklassen)

Die Wertklasse 3 besagt, dass eine Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Wertzahlen nicht mehr möglich ist, sondern anhand anderer Unterlagen bzw. expertengestützt durchgeführt werden muss. Eine weitere expertengestützte Untersuchung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation erfolgte nicht.

#### b) Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Bodenfunktionskarte für das Wasserretentionsvermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen auf Grundlage der Bodenschätzung als mittel einzustufen.

Die Böden im Untersuchungsgebiet spielen keine Rolle bei dem Rückhalt von Niederschlagswasser bzw. bei der Verzögerung von oberflächlichem Abfluss.

#### c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Die Bodenfunktionskarte für das Nitratrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die im Leitfaden beschriebene Methode gilt nur für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da im Planungsgebiet nach Realisierung der Wohnbebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, erfolgt keine Bewertung des Bodens bzgl. des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe.

**d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle**

Die Bodenfunktionskarte für das Schwermetallrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist die Pufferkapazität des Bodens für Schwermetalle auf Grundlage der Bodenschätzung als mittel einzustufen.

**e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden**

Die Bodenfunktionskarte für die Natürliche Ertragsfähigkeit ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Grünlandzahl/Ackerzahl der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2020). Diese gibt die Ertragsfähigkeit in 5 Stufen von sehr gering bis sehr hoch an.

Ackerzahlen im Planungsgebiet	Bewertung
48, 49	mittel (41 - 60)

Im Planungsgebiet ist die Ertragsfähigkeit der Böden als mittel einzustufen.

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

Nach Auswertung des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist im Geltungsbereich des Baugebietes ein Bodendenkmal vorhanden. Dabei handelt es sich um das Denkmal mit der Nr. D-3-6737-0061 Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der spätmerowingischen und der karolingisch-ottonischen Zeit. Das Denkmal wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch eine archäologische Fachfirma untersucht, bei der Beprobung wurden jedoch keine wertgebenden Objekte gefunden. Der gesamte Geltungsbereich wurde zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Geotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Böden im Planungsgebiet selbst besitzen jedoch 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	regional bzw. keine Bewertung möglich
Retentionsvermögen	mittel
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)	Bewertung nicht relevant, da zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	mittel
Ertragsfähigkeit	mittel
Natur- und Kulturgeschichte	mittel
<b>Gesamt</b>	<b>Meist werden die Bodenfunktionen als mittel bewertet.</b>

**2.1.3 Altlasten und Verdachtsflächen**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Dietldorf sind nach Aussage des Landratsamtes Schwandorf und des Wasserwirtschaftsamtes Weiden nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst.

## 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 GRZ im Wohngebiet liegt bei 0,35. Damit können im Wohngebiet max. 35 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Inanspruchnahme von Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Kulturgeschichte
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit vorhanden
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

ABER:

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

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

### betriebsbedingte Auswirkungen

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

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalfächen.
- Festsetzung 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 Durchführung der angesprochenen Untersuchungen und Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

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

## 2.2 Schutzgut Luft und Klima

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

Mittlere Jahrestemperatur	7 bis 8°C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	650 bis 750 mm
Durchschnittlicher Niederschlag im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)	350 bis 450 mm
Dauer der Vegetationszeit (=Tage mit $\varnothing > 5^\circ \text{C}$ )	210 bis 230 Tage
mittlere Dauer der frostfreien Zeit	180 bis 190 Tage
Beginn der Apfelblüte (= Beginn des Vollfrühlings)	5.5. bis 11.5.
Aufgang des Winterweizens (= Beginn der Vegetationsruhe)	25.10. bis 29.10.
Zahl der Nebeltage	20 bis 60 Tage

Dietldorf gehört zur Gemeinde des Stadtgebietes Burglengenfeld. Dieses liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.

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

### Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust der Filterfunktion der Gehölzflächen durch Rodung
- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden, jedoch bleiben auf den Privatgrundstücken ausreichend unversiegelte Freiflächen vorhanden
- Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung durch die Zunahme der versiegelten Flächen.
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- 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
- Aufgrund der Baugebietsausweisung weitere Ausdehnung der zusammenhängend bebauten Flächen, so dass nach Realisierung der Bebauung die Merkmale des Klimas im Dorfgebiet wie höhere Temperaturspitzen, geringe rel. Luftfeuchtigkeit etc. im Baugebietsbereich und im Umfeld deutlich stärker ausgeprägt sein werden. Allerdings dürfte dies für den Einzelnen nur im engeren Ausweisungsbereich spürbar sein. Zudem ist die Bebauung in Dietldorf nicht sehr eng und das neue Baugebiet umfasst einen eher kleineren Geltungsbereich mit nur 9 Parzellen.
- kein Emissionsausstoß von Luftschadstoffen im Baugebiet

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen, da Wohnbebauung, keine Gewerbe- oder Industriegebiet

### betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von privaten Baumpflanzungen im Bereich privater Grundstücke
- Festsetzung der maximalen Versiegelung der privaten Baugrundstücke

### Ergebnis

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

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

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Hochwassergefahrengbietes eines 100-jährigen Hochwasserereignisses der Vils bzw. an der Grenze des Hochwassergefahrengbietes für extreme Hochwasserereignisse der Vils

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.

Eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wäre die Versickerung vor Ort.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte (M 1:50.000) ist bei etwa 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen, also 0 bis 15 m unter Gelände OK. Das bedeutet, dass das Grundwasser oberflächennah ansteht. Die geologischen Deckschichten im Plangebiet haben zwar eine mittlere Pufferwirkung, jedoch ist der Abstand des Grundwassers bis zur Gelände OK nicht sehr groß.

Allerdings wurden bei den Erkundungen zum Bodengutachten kein Grundwasservorkommen festgestellt.

Zudem ist Malm als Grundwasserleiter ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Somit ist die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge hoch. Das Plangebiet befindet sich in insgesamt in einem aus hydrogeologischer Sicht sensiblen Bereich

Das neue Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

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.

### 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

→ 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)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalfächen.
- 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.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

### Ergebnis

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

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

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der für Bebauung überplante Bereich umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Weiterhin liegen Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereichs auf dem vorhandenen Lärmschutzwall. Diese Gehölze müssen auf dem nach Osten reichenden Riegel gerodet werden, können aber nach Herstellung des neuen Lärmschuttwalls auf diesem durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen werden.

An der nordöstlichen Ecke ragt der Ausläufer eines Biotops in den Geltungsbereich. Ein Baum dieses Biotops befindet sich auf der späteren privaten Gartenfläche der Parzelle 4. Dieser Baum wurde als zum Erhalt festgesetzt.

### Schutzgebiete des Naturschutzes

Das geplante Baugebiet liegt wie auch die gesamte Ortschaft Dietldorf innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lauterachtal und Vilstal (Ostseite)“.

FFH-Gebiete, SPA-Gebiete sowie weitere ausgewiesene Schutzgebietes des Naturschutzes existieren auf dem geplanten Wohngebiet nicht. Das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ und das SPA-Gebiet „Lauterachtal und Vilstal (Westseite)“ liegen in ca. 25 bzw. 300 m Entfernung auf der anderen Straßen- bzw. Vilsseite. Das FFH-Gebiet wird durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt, so dass eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung voraussichtlich nicht erforderlich ist.

### Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Das Biotop, das an der nordwestlichen Ecke in den Geltungsbereich des Baugebietes ragt ist mit der Nr. 6737-1042-008 erfasst. In das Biotop wird nicht eingegriffen.

In der Biotopkartierung wird das Biotop folgendermaßen beschrieben:

**„Biotop Nr. 6737-1042-008“: (FIN Web)**

**HECKEN; GEBÜSCHE UND TROCKENE FELDRÄINE BEI UND NÖRDLICH VON DIETLDORF**

*Gebüsche mit Gehölzaufwuchs liegen randlich oder eingeschlossen in den Magerrasenstandorten bei Dietldorf. An zwei Feldrainen nördlich von Dietldorf gesellen sich zu Gebüsch und Hecken trockene Brachen und Magerrasen. In einem brachliegenden Garten steht ein Streuobstbestand.*

*Teilfläche 8:*

*Strauchhecke aus Schlehe und Holunder an 1m hoher steiler Böschung, im Südteil schmal ausgebildet mit nitrophytischem Saum aus Brennessel, Schwarznessel u.a. zum angrenzenden Acker. Nach Norden verbreitert sich der Hecke, zum Weg begleitet sie hier ein teils magerer, ruderaler Wiesenstreifen mit Vorkommen von Margerite.*

→ Es kommt zu keiner Beseitigung von biotopkartierten Flächen.

Flächen außerhalb von Biotopen

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

Die Gehölzstrukturen auf einer Teilfläche des bestehenden Lärmschutzwalls werden wie bereits erwähnt gerodet.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 und § 45 BNatSchG liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz vor, die der Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Juni 2021 angefertigt hat.

Es wurden faunistische Bestandserhebungen durch eine 3-malige Begehung durchgeführt, es konnten nur 2-3 Brutpaare des Feldsperlings am Süden des bestehenden Lärmschutzwalls erfasst werden in einem Bereich, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und als Hecke erhalten bleibt.

Im direkten Eingriffsgebiet, d.h. im Bereich der geplanten Gehölzentfernung im Nordosten des Planungsgebietes wurden keine saP-relevanten Vogelarten nachgewiesen wurden, weshalb Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen dort obsolet sind.

Vermeidungsmaßnahmen beschränken sich auf das Einhalten der bekannten Termine für die Rodung von Gehölzen.

Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Das gutachterliche Fazit lautet:

Im direkten Einflussbereich der Gehölzentfernung sind keine saP-relevanten Vogelarten betroffen. Im Süden des Heckenriegels ist jedoch von Bruten des Feldsperlings auszugehen. Vermeidbare und unnötige Störungen sind in diesem Bereich während der Brutzeit zu vermeiden.

→ *Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich nicht nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.*

*Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.*



→ Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die örtliche Population von Vögeln gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie in ihrem Bestand gefährdet ist, da ausreichen Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände auftreten. Eine Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.

→ Die ökologische Kontinuität kann langfristig sichergestellt werden durch die geplante Durchgrünung.

#### Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehender Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel, Fledermäuse.
- Störungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize und Erschütterungen
- Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen sowie Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, insbesondere durch Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

#### Anlagebedingte Auswirkungen

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

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

#### betriebsbedingte Auswirkungen

- Vergrämung von eher störungsempfindlichen Vogelarten

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eine Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeit und nur zwischen 01.10. und 28./29.03. zulässig.
- nach Möglichkeit Gehölzentfernung bei Dauerfrost im Winter vor den ersten milden Tagen im Frühling vor Ende Februar (Aktivitätsphase Fledermäuse)
- Entfernen des Schnittguts bzw. Häckseln vor Ort
- Kontrolle der zu fallenden Gehölze auf größere Höhlungen an Bäumen.
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren

#### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Flora / Fauna	erheblich	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Mensch

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

#### Lärm

Im Westen des Plangebiets führt die Staatsstraße 2165 vorbei, die als Vorbelastung schalltechnisch bedeutsam auf das Plangebiet einwirken. Jedoch wird die im Süden bestehende Wohnbebauung der-

zeit durch einen Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen geschützt. Für die neue Wohnbebauung wird der bestehende Lärmschutzwall nach Norden hin weitergeführt.

Projektbegleitend wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als wesentliche Grundlage für das folgende Kapitel dient. Die Schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass tagsüber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten werden. An den künftigen Gebäuden ergibt sich jeweils mindestens eine Fassade, an welcher in allen Geschossen keine Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, so dass bei geeigneter Grundrissgestaltung auch Möglichkeiten zur Fensteröffnung über die ruhige Gebäudeseite besteht.

Der Außenwohnbereich (Gärten) wird so geschützt, dass mindestens die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle, lediglich von den umliegenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen zeitweilige Emissionen aus.

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets v.a. zu Lärmimmissionen. Im Untersuchungsraum ist eine Vorbelastung durch Geräuschimmissionen aus der Staatsstraße gegeben, welche jedoch durch einen Lärmschutzwall verringert werden.

Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Wohngebiet selbst gehen keine Lärmimmissionen aus
- 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

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

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

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

**Erholung**

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Fernwanderweg „Jurasteig (Burglengenfelder-Schlaufe)“.

Bestehende Fuß- oder Feldwegeverbindungen in die freie Landschaft sowie die ausgewiesenen Wanderwege werden nicht zerstört. Erholungssuchende können weiterhin uneingeschränkt die Wanderwege benutzen.

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

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

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die derzeit als Acker genutzten Flächen und der Bolzplatz besitzen keinen besonders hohen landschaftsästhetischen Eigenwert. Lediglich der vorhandene Lärmschutzwall mit den Gehölzen bildet eine Grenze zwischen besiedelter Fläche und freier Landschaft.

Die Fläche liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan, jedoch liegt der Bebauungsplan wie die gesamte Ortschaft Dietldorf inmitten des Landschaftsschutzgebiets „Lauterachtal und Vilstal (Ostseite)“.

Bauleitpläne dürfen nach §§ 6 Abs. 2, 10 Abs. 2 S. 2 BauGB sonstigen Rechtsvorschriften, wie z. B. einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, nicht widersprechen. Dies ist dann gegeben, wenn die Darstellungen bzw. Festsetzungen eines Bauleitplans den Regelungen der Verordnung widersprechen.

Im vorliegenden Fall kann allerdings in eine sog. Befreiungslage „hineingeplant“ werden. Dies trifft nur bei einer geringfügigen Bebauung, insbesondere zur Ortsabrundung wobei nur Randbereiche der Schutzzone tangiert werden, und mit positiver fachlicher Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der UNB aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplans (0,9 ha bzw. 0,6 ha Netto-Baulandfläche und der Lage des geplanten allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand zur Abrundung eine fachliche Zustimmung zum Vorhaben für die Befreiungslage gegeben.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- Teilweise Verlust der landschaftsbildprägenden Feldgehölze auf dem Lärmschutzwall: diese werden auf dem neuen Lärmschutzwall durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch die geplanten Wohngebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden. Art, Maß und Anordnung der geplanten Haustypen lässt einen guten Übergang in die freie Landschaft erwarten.

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal Nr. D-3-6737-0061 Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der spätmerowingischen und der karolingisch-ottonischen Zeit erfasst.

Das Denkmal wurde während im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens archäologisch untersucht. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine wertvollen Funde zu Tage getreten sind und einer Bebauung der Fläche aus archäologischer Sicht nichts entgegensteht. Das Bodendenkmal weist keinen hohen Stellenwert als kulturgeschichtliches Denkmal auf. Spezielle Festsetzungen zum Schutz des Bodendenkmals müssen nicht getroffen werden.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind nicht vorhanden.

### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ Das Bodendenkmal wird durch die Bebauung folgendermaßen beeinträchtigt

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	gering

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

## 3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

## 4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Wohngebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Gehölze würden 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 Schutzgüter erläutert.

## 6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

### 6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

#### a) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

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

#### Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	bestehender Bolzplatz	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
	Ackerflächen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Gehölzflächen auf bestehendem Lärmschutzwall	mittlere Bedeutung → Kategorie II
Boden	Boden mit mittlerer Ertragsfunktion	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischlufentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
<b>Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter</b>		<b>Geringe – Mittlere Bedeutung → Kategorie I - II</b>

#### b) Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „Straßäcker II“ bei 0,35. Das geplante Wohngebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

Typ B: Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Der Bereich für den Spielplatz und des neuen Lärmschutzwalls im Nordwesten des Planungsgebiets sowie die private Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden aufgrund der fehlenden Versiegelung nicht als Eingriff gewertet.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

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

- Durchgrünung des Straßenraums mit Bäumen und Grünstreifen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

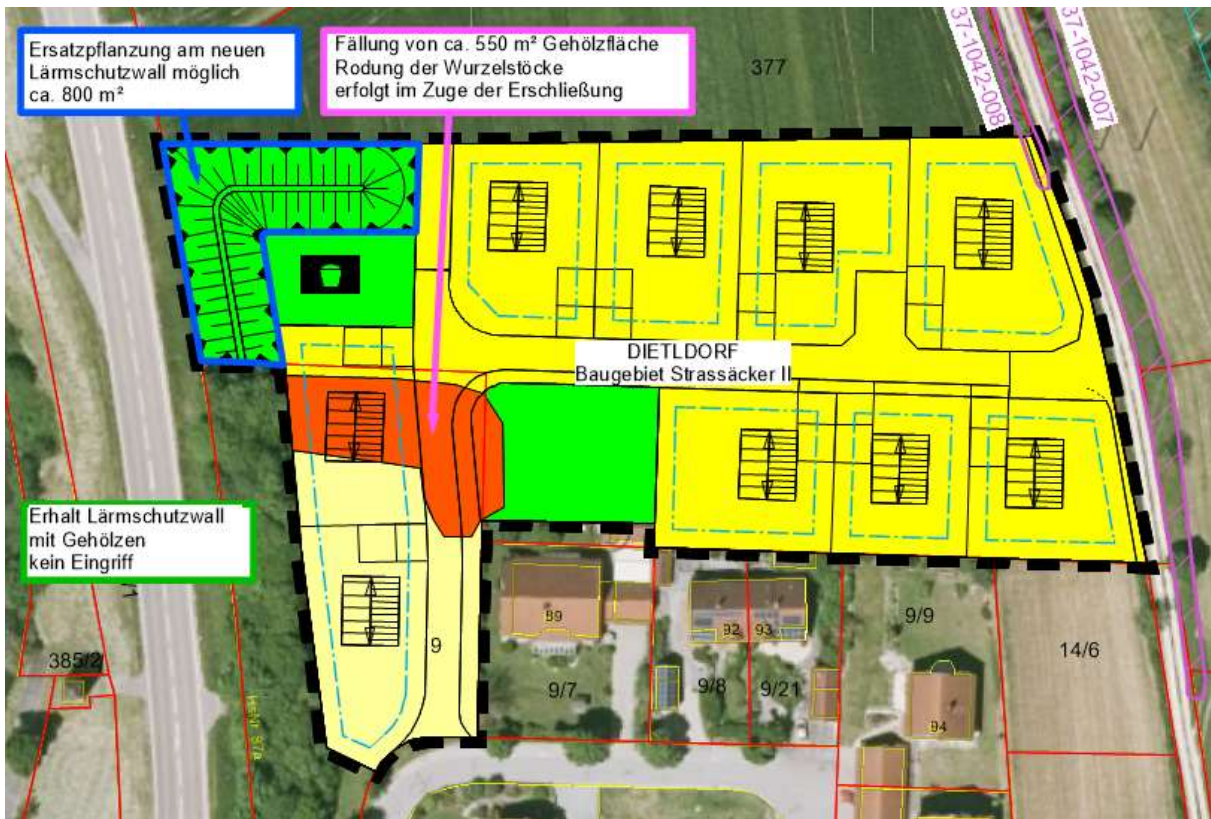
➤ Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren Wert anzusetzen.

**d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen**

Matrix zur Festlegung des Kompensationsbedarfs  
 (nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Bedeutung	Eingriffsschwere	
	Typ A; GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Typ B; GRZ < / = 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Kategorie I (geringe Bedeutung)	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Kategorie IV (hohe Bedeutung)	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren je nach Betroffenheit und Ausstattung der geringste, der höchste oder ein mittlerer Kompensationsfaktor gewählt. Den größten Teil der Fläche nehmen bisherige Ackerflächen ein. Diese werden nicht mit dem geringsten Kompensationsfaktor der Spanne bewertet. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nicht alle denkbaren, möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Eingriffsfläche	Kategorie	Flächen- größe (m²)	Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktor- spanne min. - max.	angewendeter Komp.faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m²
Bolzplatz	<b>I unten</b>	1.152	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	230
Ackerflächen	<b>I</b>	6.314	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	1.894
Gehölzfläche Lärmschutzwall	<b>II</b>	549	Typ B II 0,5 - 0,8	0,8	439
private Grünflächen außerhalb WA, kein Baurecht		553	kein Eingriff	0	0
Spielplatz mit neu bepflanztem Lärmschutzwall		1.175	kein Eingriff	0	0
<b>Gesamtsumme</b>		<b>9.743</b>			<b>2.564</b>

➤ Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Straßäcker II“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz 2.564 m²** bereitzustellen.

## 6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsplan festgesetzt werden. Der Ausgleichsplan „Straßäcker II - Ausgleich extern“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.





→ Übersichtslageplan Wohngebiet - Ausgleichsfläche

### **Ausgleichsflächen Greinspitze-Süd**

Das Ausgleichsflächenareal „Greinspitze“ liegt ca. 5 km östlich des neuen Wohngebiets. Es befindet sich auf der Halbinsel der Seewiesen westlich der Stadt Burglengenfeld, jedoch am südlich gelegenen Bereich in der Nähe des Zusammenflusses von Naab im Westen und Altarm im Osten.

Bei dem Areal handelt es sich um 2 Flächen („Greinspitze Nord“ und „Greinspitze Süd“) aus jeweils mehreren kleinere streifenförmigen zusammenhängenden Grundstücken, die sich alle im Eigentum der Stadt Burglengenfeld befinden. Als Ausgleichsfläche für das Wohngebiet „Straßacker II“ wird ein Teil der südlichen Fläche („Greinspitze Süd“) herangezogen. Die nördliche Fläche und ein Teil der südlichen Fläche wurde bereits einem anderen Bebauungsplan 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.

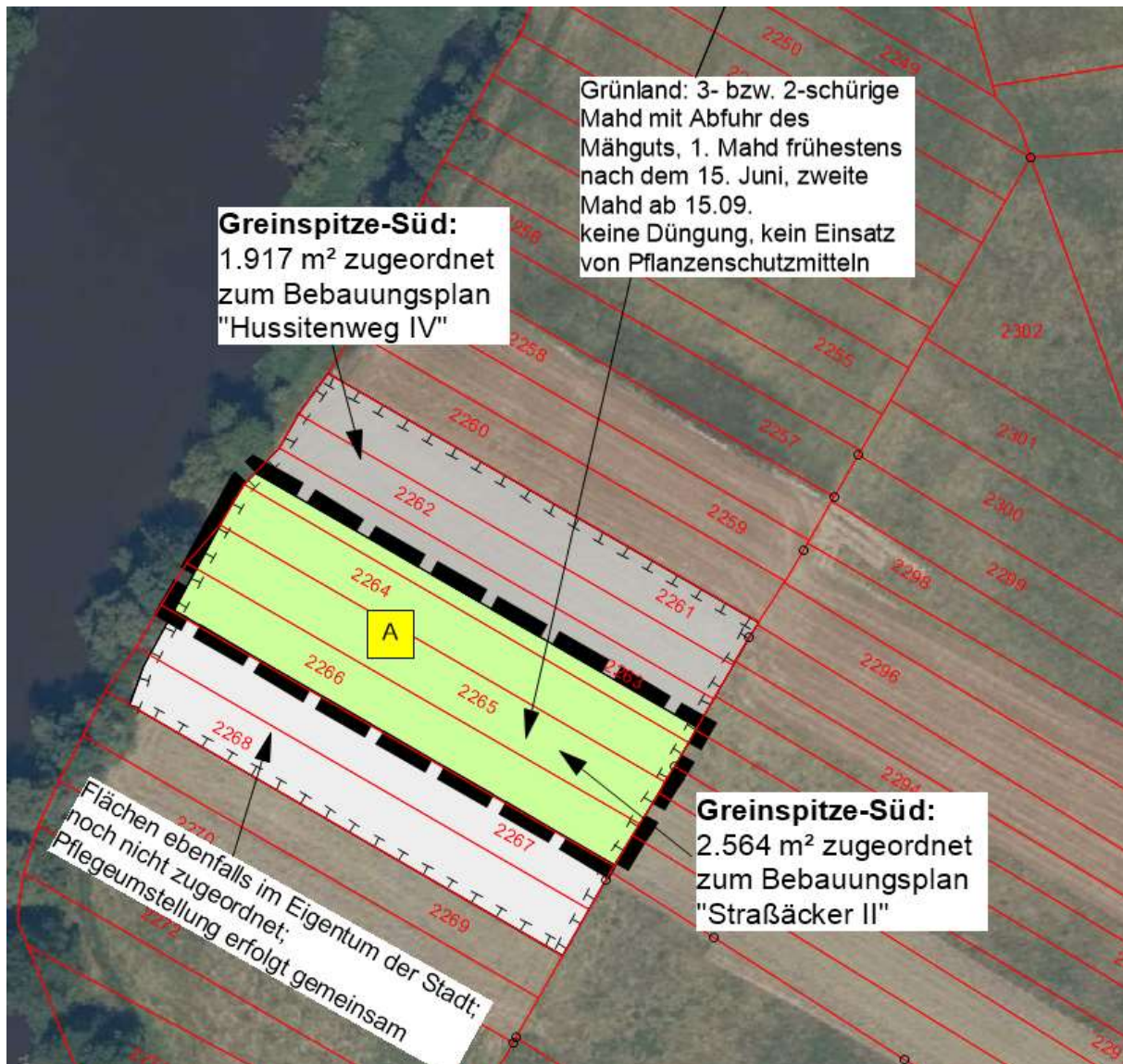
Pflege: Extensives Grünland mit zweischüriger Mahd mit nachträglicher Entfernung des Mahdguts. Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September.

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

Eine Einweisung des Pächters in die Pflege fand im Frühjahr 2021 statt. Es wurde bereits ein detaillierter Pflegeplan erstellt und die Pflege gemäß Pflegeplan wurde bereits im Pachtvertrag verankert. Der Pflegeplan sieht zur Aushagerung in den Jahren 2021 bis einschließlich 2023 noch eine 3-schürige Mahd vor, ab 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.





Ausschnitt aus dem Ausgleichsplan

### Zusammenfassung und Nachweis der Ausgleichsflächen

<b>erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Straßäcker II“</b>	<b>2.564 m<sup>2</sup></b>
Greinspitze-Süd FI-Nr. 2263 (Teilfläche) - FI-Nr. 2266	2.564 m <sup>2</sup>
Umwandlung Intesivgrünland in extensive Wiese	
<b>Gesamtsumme Ausgleichsflächen</b>	<b>2.564 m<sup>2</sup></b>

- Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Straßäcker II" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.564 m<sup>2</sup> sind im zugeordneten Ausgleichsplan gesichert.
- Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Straßäcker II“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

## **7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, WMS-Dienste, 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 erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

## **8 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 Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen und die Verwendung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen eingehalten wurde, da diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil der Eingriffsvermeidung bedeuten.

Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Burglengenfeld weist im nördlichen Anschluss an die Wohnbebauung von Dietldorf ein weiteres Wohngebiet aus, für das größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut wird. Allerdings wird auch die Rodung von Gehölzen auf dem vorhandenen Lärmschutzwall erforderlich. Der vorhandene Bolzplatz geht ebenfalls durch die Ausweisung des Bebauungsplans verloren.

Im direkten Einflussbereich der Gehölzentfernung sind keine saP-relevanten Vogelarten betroffen. Im Süden des Heckenriegels ist jedoch von Bruten des Feldsperlings auszugehen. Vermeidbare und unnötige Störungen sind in diesem Bereich während der Brutzeit zu vermeiden.

→ *Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich nicht nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.*

*Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.*

→ Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die örtliche Population von Vögeln gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie in ihrem Bestand gefährdet ist, da ausreichen Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände auftreten. Eine Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.

→ Die ökologische Kontinuität kann langfristig sichergestellt werden durch die geplante Durchgrünung.

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	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	erheblich	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	gering

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der Gehölzflächen. Der Verlust dieses Lebensraums hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Das Schutzgut Landschaftsbild ist ebenfalls in nicht geringer Erheblichkeit betroffen, da landschaftbildprägende Feldgehölze auf dem Lärmschutzwall gerodet werden, die als natürliche Grenze zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft bestehen.
- Durch die Inanspruchnahme des Bodendenkmals ist auch das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter in mittlerer Form betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Straßäcker II" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.564 m<sup>2</sup> sind im zugeordneten Ausgleichsplan gesichert.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

<b>erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Straßäcker II“</b>	<b>2.564 m<sup>2</sup></b>
Greinspitze-Süd Fl-Nr. 2263-2266 (Teilfläche) Umwandlung Intesivgrünland in extensive Wiese	2.564 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsflächen</b>	<b>2.564 m<sup>2</sup></b>

Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Straßäcker II“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

Umweltbericht:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Kavalleriestraße 9

93053 Regensburg

Telefon: 0941 / 565870

Fax: 0941 / 565871

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 01.12.2021



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin