



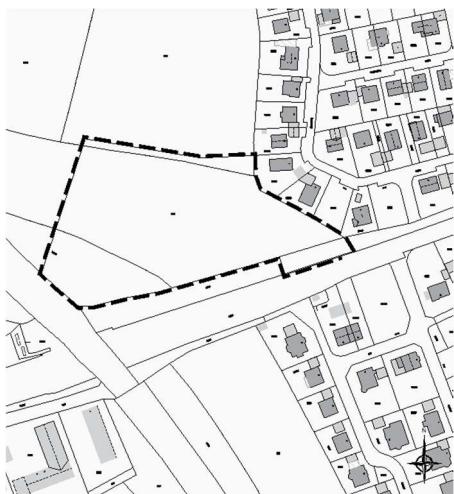
Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-6  
93133 Burglengenfeld

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale  
Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsberg-  
wiege – BA I“  
gem. § 30 Abs. 1 BauGB**

**C – Begründung**

Entwurf

19.11.2025



PrNr. 696003

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Sandacker 2  
93197 Zeitlarn

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-ingenieure.de](mailto:ebb@ebb-ingenieure.de)

# Inhalt

I Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	3
1.3 Bestandteile der Planung	5
1.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte	5
2 Planungskonzeption	8
2.1 Planungsziele	8
2.2 Bedarfsnachweis	11
2.3 Auswirkungen der Planung	11
3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4 Altlasten / Kampfmittel	14
5 Immissionen	14
6 Grünordnung	16
7 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz	18
8 Flächenbilanz	20

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege – BA I“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO) mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke Kindertagesstätte“ auszuweisen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und ist im Parallelverfahren in ein Sonstiges Sondergebiet zu ändern.

Nachdem die Nutzungen gem. §§ 2 – 10 BauNVO nicht gegeben sind - insbesondere hinsichtlich Wohnen, Gewerbe, Erholung, Land- und Forstwirtschaft - wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Für die Stadt werden für das Jahr 2039 (Prognose): 15.500 Personen Einwohner prognostiziert, das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rd. 1.000 Einwohnern. Der Zuwachs von durchschnittlich 63 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Landkreis Schwandorf und der relativen Nähe zum Verdichtungsraum und Regionalzentrum Regensburg. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, v.a. auch in der Gruppe unter 18 Jahren, der nächsten Jahre wird dementsprechende soziale Infrastruktur (u.a. Kindergarten) notwendig.

Der Kindergartenstandort Don Bosco auf dem Veranstaltungszentrum-Grundstück an der Kallmünzer Straße soll nach dem Willen des Eigentümers aufgegeben werden und das Grundstück anderweitig verwertet werden. Als Ersatzstandort kommt für die Stadt Burglengenfeld gem. Beschluss vom 03.07.2024 der Standort an der Westgrenze von Burglengenfeld in Frage. Auf Grund des anerkannten Mehrbedarfs an Kindertagesstättengruppen ist an diesem neuen Standort eine Einrichtung mit 3 Kindergartengruppen, 1 „Flex“-Gruppe und 2 Kinderkrippengruppen vorzusehen.

Alternative Standorte im Stadtgebiet wurden über einen längeren Zeitraum gesucht, stehen aber (abgesehen von SO Hasellohe) weder in der erforderlichen Größe noch der notwendigen verkehrlichen Lage zur Verfügung.

### 1.2 Lage und Bestand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege – BA I“ umfasst die Flächen der Flurnummern 1839/5, 1874, 1875 und 1879/18, jeweils Gem. Burglengenfeld.

Das ca. 12.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und liegt an einem nordwestlich exponierten Hang zwischen 363 und 357 m NHN. Das Hauptgefälle von Nordost nach Südsüdwest beträgt zwischen 4°-5,5°, das Ost-West-Gefälle zwischen 0°-5°.

Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

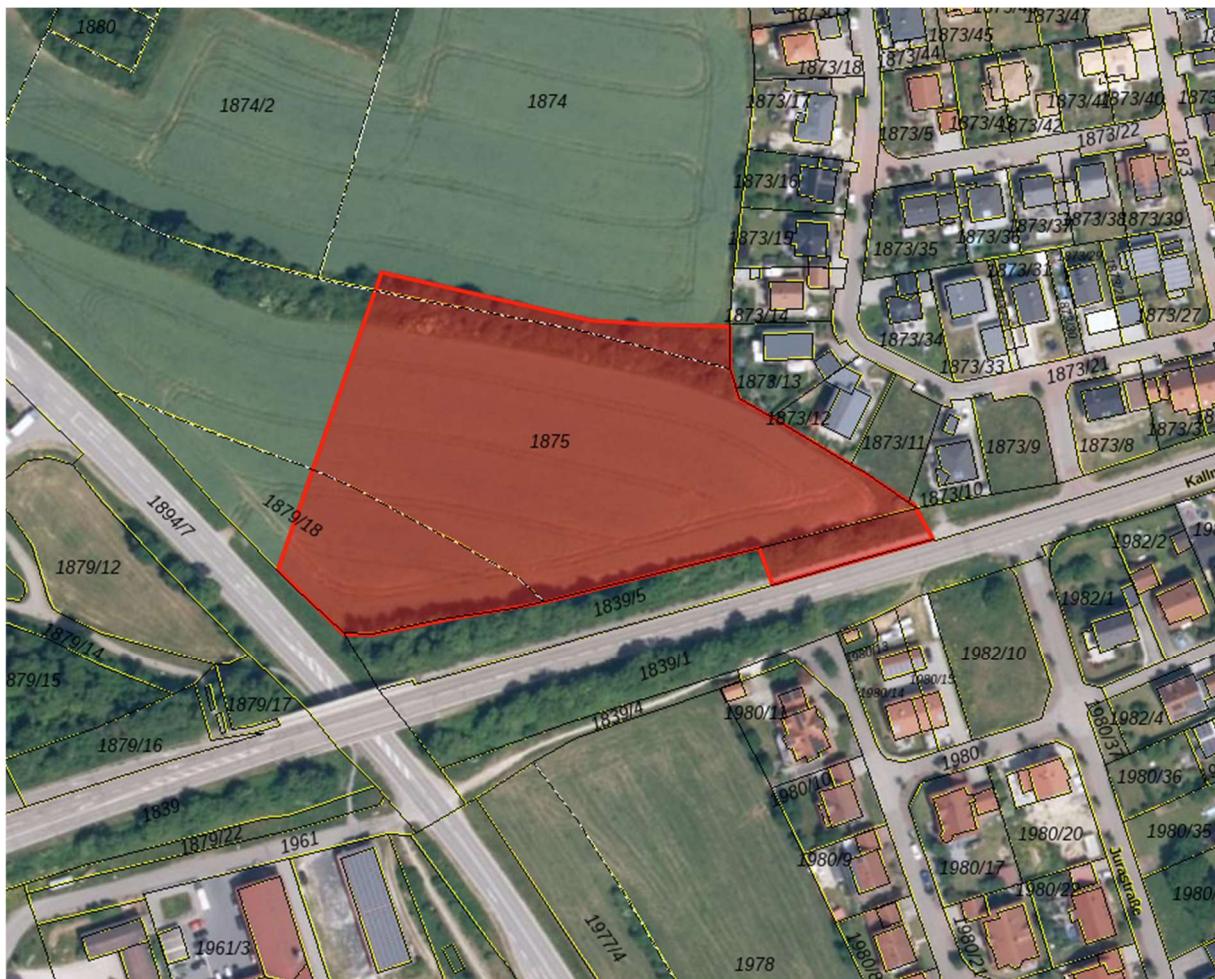


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet – Quelle: BayernAtlas

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs reicht bis an den Böschungsfuß des Böschungsgrundstücks der Kallmünzer Straße, Staatsstraße 2235, heran. Die nordöstliche Grenze wird durch den rückwärtigen Abschluss der Anwesen Lena-Christ-Straße 5 bis 9 gebildet. Die übrige nördliche Grenze verläuft ausgehend vom Baugebietsrand „Am Kreuzberg Teil A“ (Höhe Anwesen Lena-Christ-Straße 9) ca. 100 m entlang der nördlichen Seite der Heckenstruktur in westlicher Richtung. Von diesem Endpunkt aus verläuft sie in südwestlicher Richtung und trifft die Böschung zur Umgehungsstraße ca. 30 m nordwestlich des Schnittpunkts der Straßengrundstücke von Staatsstraße und Umgehungsstraße. Der vorgenannte 30 m lange Streckenabschnitt entlang der Umgehungsstraße bildet die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs.

#### Das Plangebiet ist umgeben

- Von landwirtschaftlichen Flächen im Norden,
- Von Wohnbebauung an der Lena-Christ-Straße im Nordosten,
- Von der Staatsstraße 2235 (Kallmünzer Straße) im Südosten,
- Von der Ortsumgehung Burglengenfeld im Südwesten,
- Von weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

### 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen und Hinweise.

Anlagen:

- Begründung
- Umweltbericht
- GALK-Straßenbaumliste, Abfrage vom 31.07.2025, Arbeitskreis Stadtbäume.
- Aktualisierung der saP „Kreuzberg-C“ (2017) „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Karlsbergwiege – BA I“, Dipl.-Geogr. Martin Gabriel, April 2025.
- Schalltechnische Untersuchung 2798\_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, Vohenstrauß, 06.05.2025.

### 1.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

#### *Biotopkartierung*

Im Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich ein amtlich kartiertes Biotop. Nach der Biotopkartierung Bayern handelt es sich um Hecken und Gebüsche am Westrand von Burglengenfeld (Biotop-Nr. 6738-1059-003).

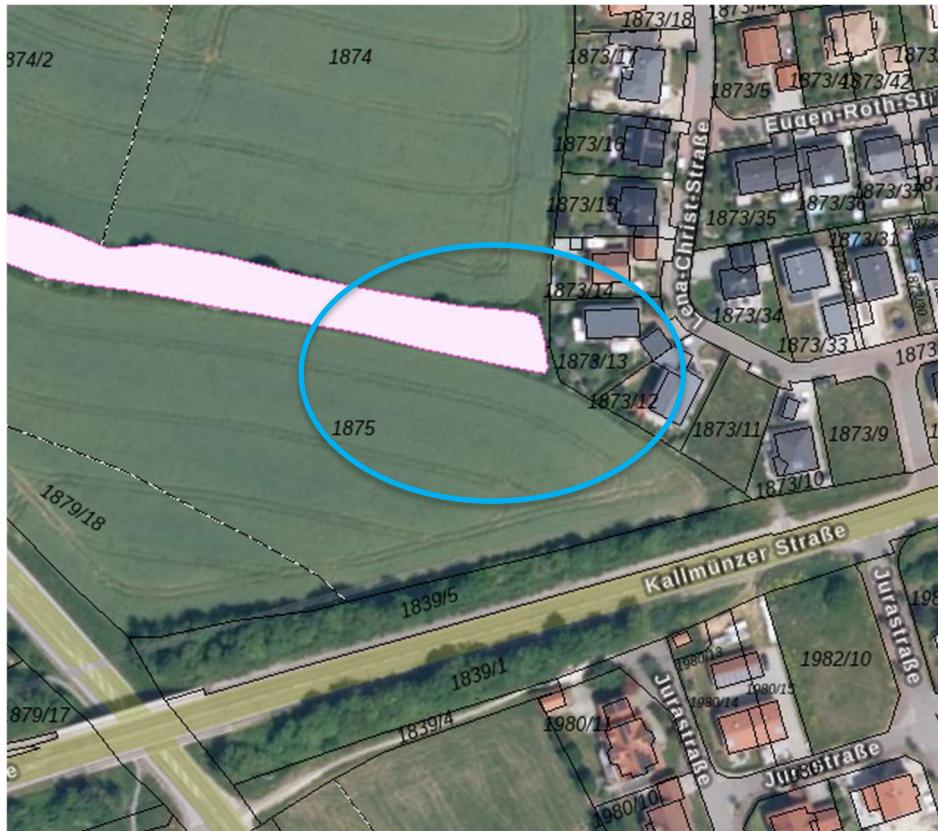


Abbildung 2: Biotopkartierung Bayern – Quelle: BayernAtlas

### Oberflächen Abfluss und Sturzflut

Das Plangebiet ist aufgrund eventuell auftretenden wildabfließenden Wassers entsprechend ausgewiesen.

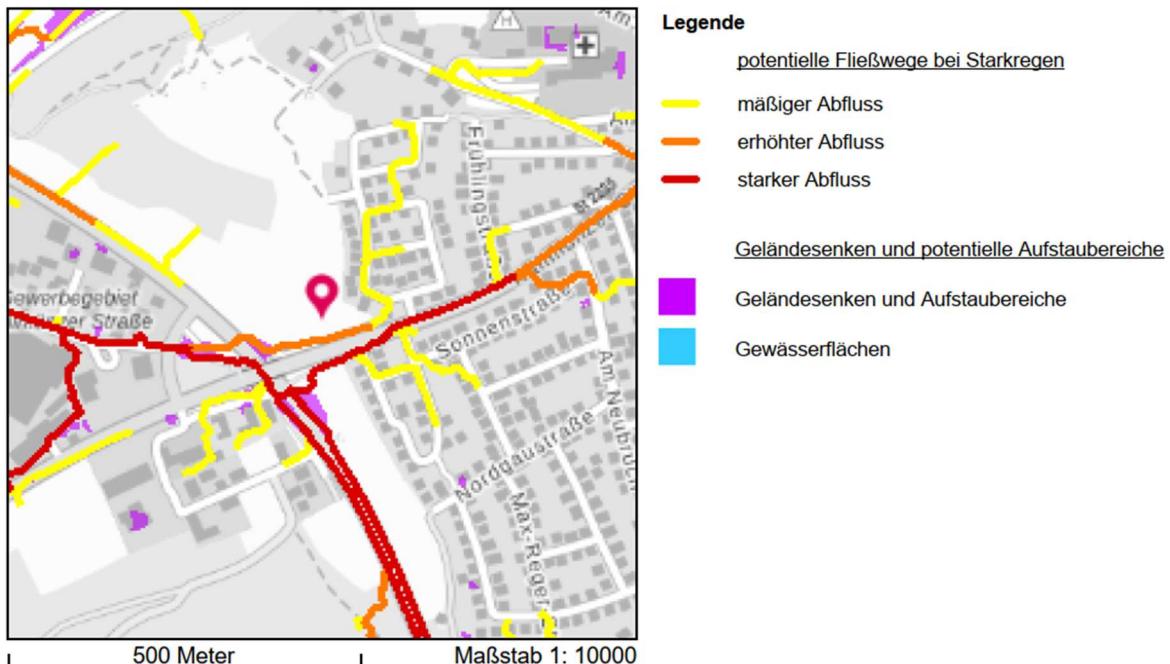


Abbildung 3: Wildabfließendes Wasser – Quelle: UmweltAtlasBayern

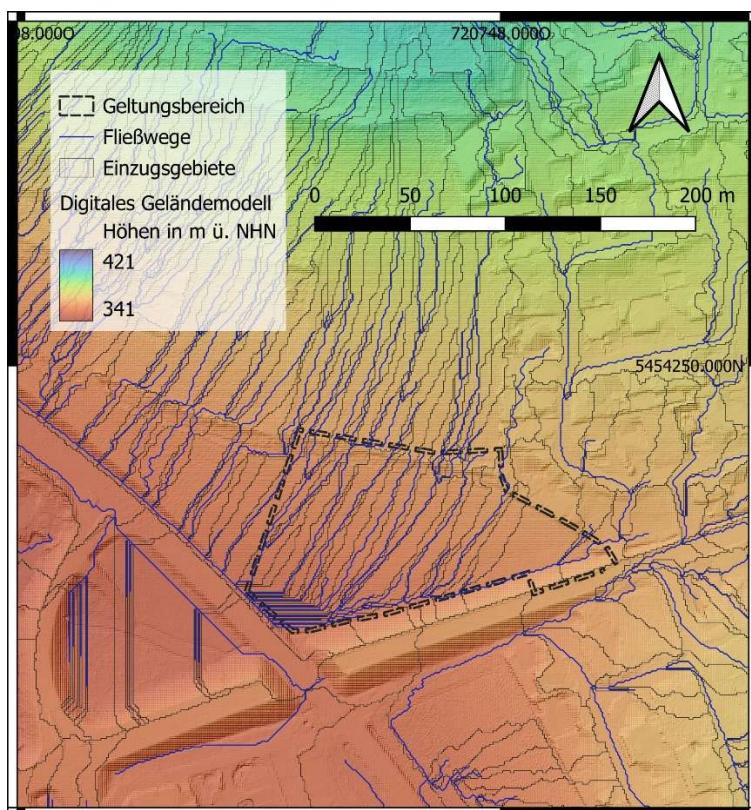


Abbildung 4: Fließwege Wasser – Quelle: EBB

### Bodendenkmäler

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler.

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

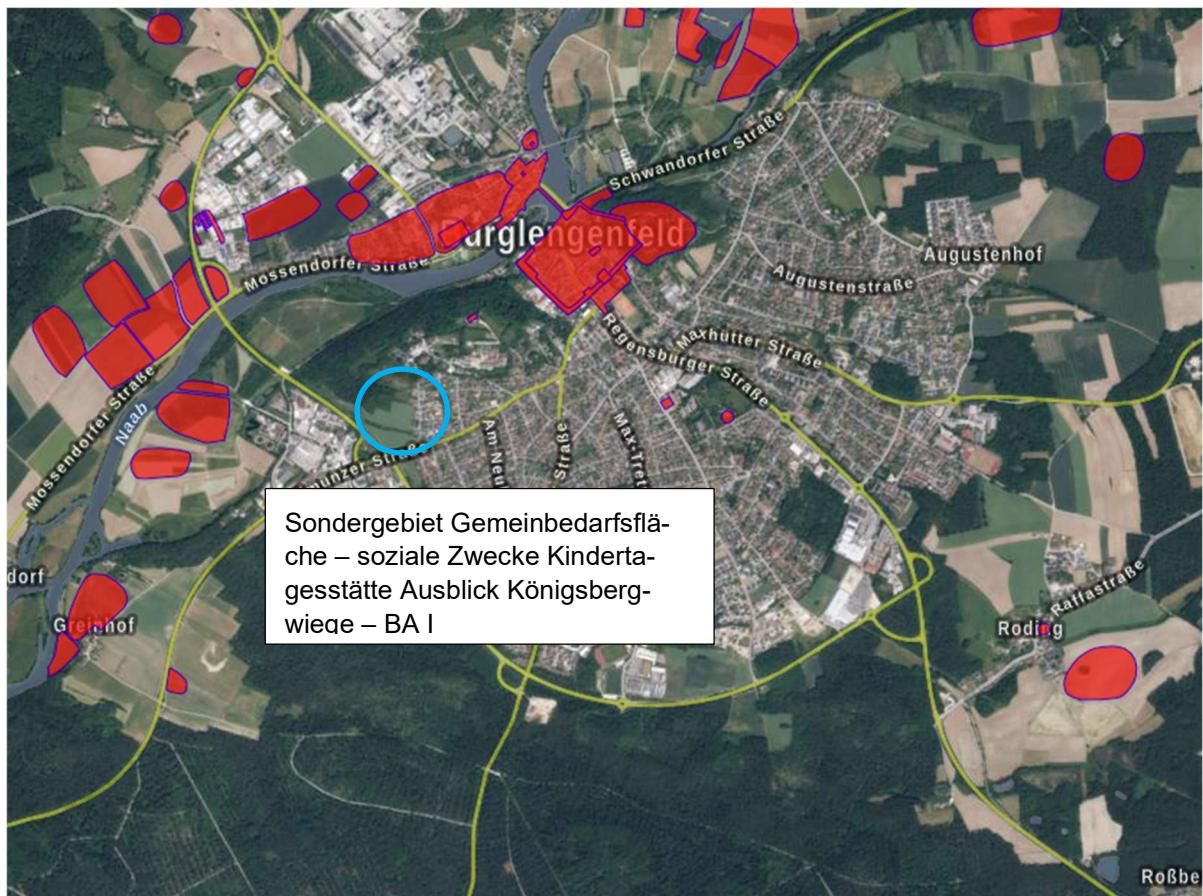


Abbildung 5: Bodendenkmäler – Quelle: BayernAtlas

### Baudenkmäler

Die Blickbeziehung zum Baudenkmal D-3-76-119-43 Katholische Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit ist nicht beeinträchtigt.

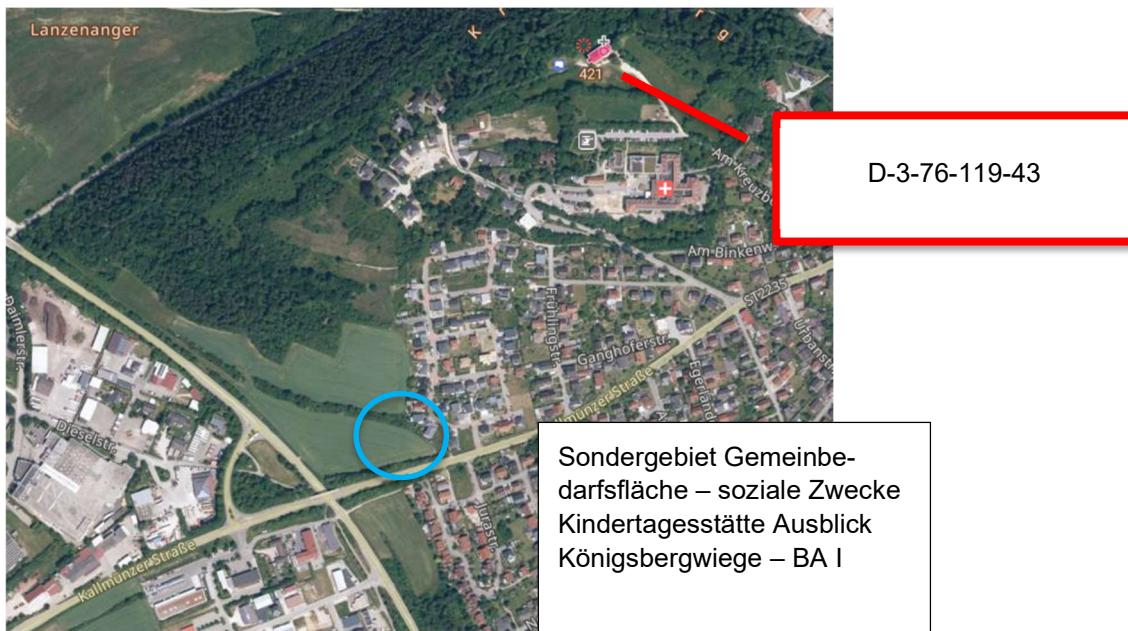


Abbildung 6: Bodendenkmäler – Quelle: BayernAtlas

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern von 2023 ist Burglengenfeld Teil der Kreisregion Schwandorf mit besonderem Handlungsbedarf<sup>1</sup>.

Im Regionalplan<sup>2</sup> gehört die Stadt Burglengenfeld raumordnerisch zum Städtedreieck Burglengenfeld-Teublitz-Maxhütte-Haidhof und ist als Mittelzentrum eingestuft. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum ist die Stadt Amberg in rund 35 km Entfernung. Das Regionalzentrum Regensburg liegt ca. 30 km entfernt.

Entsprechend dem Regionalplan<sup>3</sup> Grundsatz A.2.1 soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen unter nachstehender Begründung ausgeglichen werden.

*„Trotz der Tatsache, dass lagebedingte und wirtschaftliche Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sukzessive abgebaut werden, bestehen gegenüber Gesamtbayern noch gewisse Strukturprobleme. Die gesamte Region ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Teilraum eingestuft, in dem ein besonderer Handlungsbedarf besteht, der gemäß LEP 2.2.4 ein Vorrangprinzip zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen begründet. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Region ist es wichtig, die noch verbliebenen Standortnachteile und infrastrukturellen Engpässe so weit wie möglich abzubauen. Als Maßnahmen dazu sind vor allem der Ausbau der Fernverkehrsverbindungen, im besonderen Maße der Schienenverkehrsverbindungen (u.a. durch Elektrifizierung), zu nennen, aber auch die Einführung und Verbesserung neuer Informations- und Kommunikationstechno-*

<sup>1</sup> LEP 2023, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

<sup>2</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

<sup>3</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

*logien (z.B. Breitband- und Mobilfunknetze) in allen Teilen der Region ohne zeitliche Verzögerung gegenüber den Verdichtungsräumen. Neue Ansätze zur Nutzung der Digitalisierung in den Bereichen Wirtschaft, Verwaltung, Verkehr und Versorgung sollen in der Region möglichst frühzeitig modellhaft erprobt und angewendet werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sollen durch eine abgestimmte Planung von Siedlungsflächen, Verkehrs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen gewährleistet werden.“*

Grundsatz Pkt. B.VI.1.1 des Regionalplan<sup>4</sup> fordert zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse eine ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge unter nachstehender Begründung.

*„Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der sozialen und kulturellen Daseinsvorsorge, an denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht und die zur sozialen Gerechtigkeit beitragen (insbesondere Dienstleistungen der Gesundheit und Medizin, Bildung und Erziehung, Betreuung und Beratung sowie kulturelle Angebote), ist eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Hier sind insbesondere Staat und Kommunen gefordert, unter Einbindung von Zivilgesellschaft und privater Anbieter die flächendeckende Versorgung zu sozial verträglichen Preisen in zumutbaren Entfernung sicherzustellen. (...)“*

In Pkt. B.VI.2.2.1 des Regionalplan<sup>5</sup> wird als Grundsatz gefordert, dass in der Region flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote unter nachfolgender Begründung bereitgestellt werden.

*„Vor allem der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren und für die Betreuung von Schulkindern außerhalb der Unterrichtszeiten hat aufgrund sich verändernder Familienstrukturen (z.B. mehr alleinerziehende Mütter und Väter, Berufstätigkeit beider Elternteile) enorm zugenommen, nicht nur in Ballungszentren, sondern auch im ländlichen Raum. Ein gutes Kinderbetreuungsangebot in Schulen, Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege ist zugleich ein gewichtiger Standortfaktor geworden, um Familien oder neue Betriebe zur Ansiedlung zu bewegen.“*

*In der Region gibt es in nahezu jeder Gemeinde einen Kindergarten und ein Großteil der Gemeinden verfügt auch über Krippenplätze. Neben der Sicherung der Standorte der Kindergärten und -krippen ist es wichtig dort auch möglichst passgenaue Angebote vorhalten zu können, die die Wünsche und Bedürfnisse von Kindern und ihrer Eltern berücksichtigen (z.B. längere Öffnungszeiten oder Hol- und Bringdienste). Insbesondere sind auch die Bedürfnisse von Kindern mit Behinderung oder Migrationshintergrund bei der Ausgestaltung der Angebote einzubeziehen.“*

*Den Gemeinden als Trägern der örtlichen Bedarfsplanung wird empfohlen, den über konkrete Nachfragen hinausgehenden Bedarf etwas großzügiger festzusetzen, denn mit dem Angebot steigt in aller Regel auch der Bedarf. Es bietet sich an, sich dabei auch an der Nachfrageentwicklung in benachbarten Gemeinden zu orientieren. Empfohlen wird ferner eine Prüfung, inwieweit sich benachbarte Kommunen zusammenschließen und Einrichtungen gemeinsam betreiben bzw. finanzieren können. Bei Neubauten wäre ggf. die Möglichkeit einer künftigen Nutzungsänderung (z.B. Umwidmung von Hort zu Kinderkrippe) einzuplanen, damit flexibel auf Bedarfsänderungen reagiert werden kann. Kinderbetreuungseinrichtungen können auch als Kommunikationsort und Treffpunkt genutzt werden und somit das gesellschaftliche Leben in den Orten aufwerten.“*

*Zur Deckung des Betreuungsbedarfs können auch Angebote größerer Arbeitgeber oder privaten Dienstleistern beitragen. Die kommunalen und kirchlichen Träger von Betreuungsangeboten sollten daher auch mit diesen Anbietern eine Abstimmung vornehmen.“*

---

<sup>4</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

<sup>5</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord (6), Karte 1 Raumstruktur.

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Ausblick Königsbergwiege – BA I“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO) mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke Kindertagesstätte“ auszuweisen. Das Plangebiet ist über die Kallmünzer Straße bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. In Verbindung mit der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung an der Lena-Christ-Straße wird durch die südwestliche Erweiterung eine Abrundung am westlichen Stadtrand in Richtung Ortsumgehung erreicht.

Bis zum 01.01.2005 wurden nach dem Landesamt für Statistik in Burglengenfeld 316 Kinder betreut, davon 76 ganztags und 240 halbtags.

Aktuell gibt es im Stadtgebiet Burglengenfeld 575 Kindergartenplätze und 144 Kinderkrippenplätze. Auf Grund Personalmangel können aber nur 559 Kindergartenplätze und 108 Kinderkrippenplätze zur Verfügung gestellt werden. Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 26.07.2023 und 24.02.2024 erkennt der Stadtrat Burglengenfeld den Bedarf für vier zusätzliche Kinderkrippengruppen (24 Plätze) im Stadtgebiet bereits an.

Der Kindergartenstandort Don Bosco auf dem VAZ-Grundstück an der Kallmünzer Straße soll nach dem Willen des Eigentümers aufgegeben werden und das Grundstück anderweitig verwertet werden. Als Ersatzstandort kommt für die Stadt Burglengenfeld gem. Beschluss vom 03.07.2024 der Standort an der Westgrenze von Burglengenfeld in Frage. Auf Grund des anerkannten Mehrbedarfs an Kindertagesstättengruppen ist an diesem neuen Standort eine Einrichtung mit 3 Kindergartengruppen, 1 „Flex“-Gruppe und 2 Kinderkrippengruppen vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und ist im Parallelverfahren in ein Sonstiges Sondergebiet zu ändern.

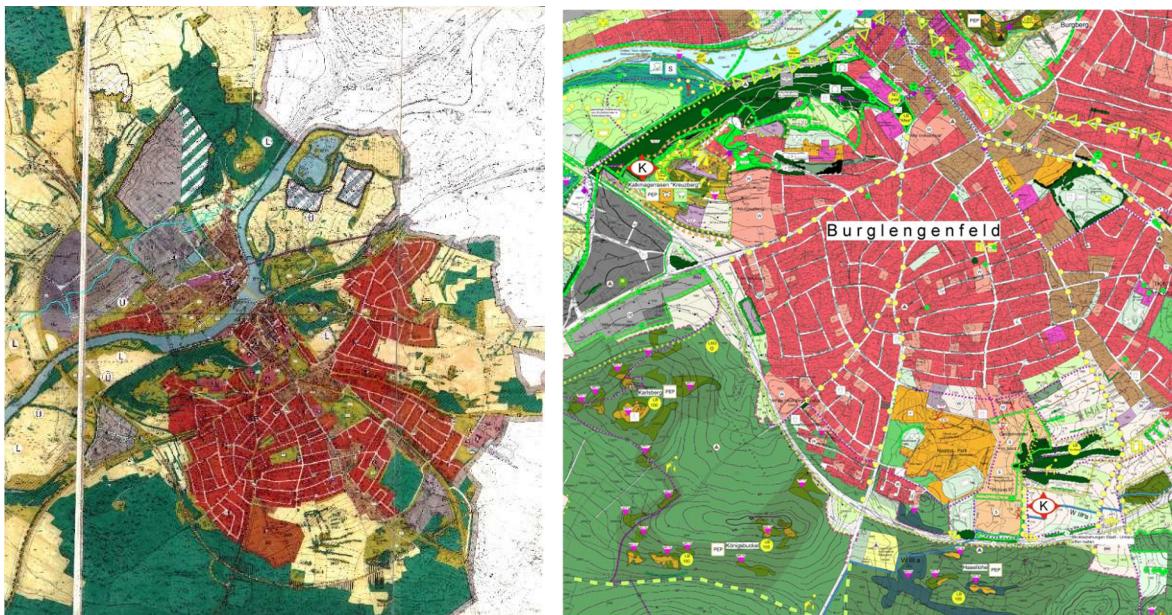


Abb. 7: Flächennutzungsplan Stadt Burglengenfeld      Landschaftsplan Stadt Burglengenfeld

## 2.2 Bedarfsnachweis

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>6</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Stadt Burglengenfeld wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2023<sup>7</sup>: 14.497 Personen

Jahr 2039 (Prognose): 15.500 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 19 Jahren von ca. 1003 Personen. Der Zuwachs von durchschnittlich 63 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation im Landkreis Schwandorf und der relativen Nähe zum Verdichtungsraum und Regionalzentrum Regensburg.

Der Landkreis Schwandorf gehört zu den Landkreisen in Bayern mit zunehmender Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2042<sup>8</sup> für den Landkreis Schwandorf ein Bevölkerungswachstum von 6,5 % von 151.700 Einwohner auf 161.600 Einwohner. Der Bevölkerungswachstum liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 3,4 % berechnet wurde.

Einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1.100 Personen in der Stadt Burglengenfeld kann die Altersgruppe über 65 Jahren im Prognosezeitraum von 2023 bis 2039 verzeichnen. Die Bevölkerungsgruppe der unter 18-jährigen kann ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs von 200 Personen im Prognosezeitraum von 2023 bis 2039 verzeichnen. Die Bevölkerung der 18 bis unter 65 jährigen bleibt bis zum Ende des Prognosezeitraums konstant<sup>9</sup>. Auch bei den Geburten kann in der Stadt Burglengenfeld eine Zunahme der Lebendgeborenen im Zeitraum von 2013 bis 2023 um 28 Personen pro Jahr von 94 auf 122 verzeichnet werden<sup>10</sup>.

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, v.a. auch in der Gruppe unter 18 Jahren, der nächsten Jahre wird dementsprechende soziale Infrastruktur (u.a. Kindergarten) notwendig.

## 2.3 Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von ca. 11.700 m<sup>2</sup> versiegelt / bebaut und steht der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Durch die geplante Kindertagesstätte erhält die Stadt Burglengenfeld eine deutliche und überfällige Verbesserung an sozialer Infrastruktur.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ergeben sich an den Immisionsorten in der Umgebung Pegelerhöhungen um maximal 0,4 dB tagsüber und um maximal 0,0 dB nachts.

Pegeländerungen können in der Regel ab Pegeldifferenzen von 3 dB wahrgenommen werden. In Ausnahmefällen, bei direkter Vergleichsmöglichkeit, können unter Laborbedingungen Pegeländerungen ab 1 dB wahrgenommen werden.

---

<sup>6</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2039, hrsg. im August 2021.

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Burglengenfeld Bevölkerungsstand 31.12.2023.

<sup>8</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. Im Februar 2024.

<sup>9</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2039, hrsg. im August 2021.

<sup>10</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für die Stadt Burglengenfeld bis 2039, hrsg. im August 2021.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der geringfügig über 0 dB liegenden Pegelzunahme die Planung keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmpegel auslöst.

Durch die Zunahme der Verkehrslärmmissionen ergeben sich außerdem keine Pegel im Bereich möglicher Gesundheitsgefährdung bzw. keine Steigerungen durch welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung entsprechend der Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) erstmals überschritten würde.

### 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### *Verkehr*

Das Plangebiet ist für Kfz über die Kallmünzer Straße bereits vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist für Fußgänger über einen bestehenden Gehweg angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,0 m breite sich verzweigende Planstraße (Planstraßen A und B) mit einem 1,8 m bzw. 2,0 m breiten Gehweg.

#### *Energieversorgung*

Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

#### *Wasserversorgung / Löschwasser*

Der Bedarf an Trinkwasser wird über das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Für die Gewährleistung des Brandschutzes wird der erforderliche Löschwasserbedarf gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen durch zusätzliche Brandschutzzisternen bzw. Löschwasserbehälter bereitgestellt, sofern die Bereitstellung nicht schon über die öffentliche Trinkwasserversorgung erreicht werden kann.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

#### *Schmutzwasser*

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage der Stadtwerke Burglengenfeld. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird an die bestehende Abwasserkanalisation angeschlossen und ist sichergestellt.

#### *Niederschlagswasser*

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Erteilung einer Befreiung für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur dann möglich, sofern über ein Baugrundgutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft über Sickerflächen oder Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA – A 138, Arbeitsblatt DWA – M 153 und Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt) zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Planstraßen A und B ist im Bereich der Ausgleichsfläche über Sickerflächen oder Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA – A 138, Arbeitsblatt DWA – M 153 und Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt) zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Planstraßen A und B ist im Bereich der Ausgleichsfläche über Sickerflächen oder Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA – A 138, Arbeitsblatt DWA – M 153 und Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt) zu versickern.

Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Falls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird, ist diese im Zuge der Erschließungsplanung einzuholen. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf anderem fremden oder anderem öffentlichen Grund umgeleitet werden.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht zulässig.

Bei sickerfähigen Pflasterflächen ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser dieser Flächen vollständig versickert werden kann und kein Niederschlagswasser in den öffentlichen Bereich abgeleitet wird. Die Pflasterflächen müssen eine Sickerleistung von 2700 l/s/ha aufweisen. Der Abflussbeiwert muss 0 sein.

Es wird empfohlen, vor der Ausführung der Pflasterflächen eine Abstimmung mit den Stadtwerken vorzunehmen, dass die gewählte Pflasterart den rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung entspricht.

Sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

## 4 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen gem. Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG (Bay. Bodenschutzgesetz)).

Falls aufgefüllte Bereiche überbaut werden, ist ein gefährdungsfreier Pfad Boden-Grundwasser sicherzustellen, andererseits ist bei Aushub eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5 Immissionen

### *Landwirtschaft*

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist und zu dulden sind, die den gesetzlichen Vorgaben und der guten fachlichen Praxis entsprechen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdurst, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken ist mindestens der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit landwirtschaftliche Flächen nicht in ihrer Ertragsfähigkeit negativ beeinträchtigt werden. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte verpflichtend durchgeführt werden.

### *Schallimmissionen*

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 2798\_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik<sup>11</sup> erstellt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet entsprechend BauNVO ausgewiesen. Die Schutzwürdigkeit des Sondergebiets wird als ein Mischgebiet (MI-Gebiet) entsprechend

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung 2798\_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, Vohenstrauß, 06.05.2025.

definiert, da in dieser Gebietskategorie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und damit Kinder-Tageseinrichtungen regelmäßig zulässig sind.

### **Lärmimmissionen an den geplanten Gebäuden**

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich auf dem Plangrundstück an den unmittelbar verkehrslärmzugewandten Fassaden in Richtung der Straßen tagsüber Beurteilungspegel von maximal L<sub>r</sub> = 63 dB(A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von maximal 57 dB(A).

Damit werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) nachts unterschritten. Gesundheitsgefährdungen sind nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts werden tagsüber im 3 dB und nachts um 7 dB überschritten.

Der hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen heranziehbare Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tagsüber wird um mindestens 1 dB unterschritten. Der Grenzwert für die Nachtzeit von 54 dB(A) wird noch um maximal 3 dB überschritten. Ein Betrieb der Kindertagesstätte zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten erforderlich.

Entsprechend BayBO ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm entsprechend des bauordnungsrechtlich eingeführten Normstandes der DIN 4109 zu führen. Damit ist sicher gestellt, dass die o. a. Innenpegel deutlich unterschritten werden. Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel La.

### **Lärmimmissionen auf Freiflächen**

Innerhalb des Plangebietes wurden Freiflächen geschaffen, die eine Erholungsfunktion gewährleisten. Zur Beurteilung wird hier der Tag-Grenzwert für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Tagzeitraum von 64 dB(A) herangezogen. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für den Tagzeitraum wird innerhalb des Plangebietes nicht überschritten, so dass auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes eine Erholungsfunktion gewährleistet ist.

### **Anlagenlärm**

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und des sog. „Spitzenpegelkriteriums“ der TA Lärm aufgrund der Lärmimmissionen aus den benachbarten Bestandsanlagen ergeben sich an der geplanten Bebauung nicht.

Aus den PKW-Parkplätzen entlang der geplanten Zufahrtsstraße im Norden des Plangebiets, die für kurzzeitige Parkvorgänge zum Bringen und Abholen der Kinder vorgesehen sind, ergeben sich an der geplanten Bebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm.

## **Auswirkungen der Planung auf die Umgebung des Plangebiets:**

### **Anlagenlärm**

Durch das An- und Abfahren von Fahrzeugen zum Bringen und Abholen der Kinder ergeben sich an der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. des sog. "Spitzenpegelkriteriums" der TA Lärm, so dass dort keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Um schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Lärmimmissionen spielender Kinder auf den Freiflächen zu vermeiden, sind Freispielflächen südlich der geplanten Bebauung anzutragen.

### **Planungsbedingte Zunahme der Verkehrslärmimmissionen**

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ergeben sich an den Immissionsorten in der Umgebung Pegelerhöhungen um maximal 0,4 dB tagsüber und um maximal 0,0 dB nachts.

Pegeländerungen können in der Regel ab Pegeldifferenzen von 3 dB wahrgenommen werden. In Ausnahmefällen, bei direkter Vergleichsmöglichkeit, können unter Laborbedingungen Pegeländerungen ab 1 dB wahrgenommen werden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der geringfügig über 0 dB liegenden Pegelzunahme die Planung keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmpegel auslöst.

Durch die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich außerdem keine Pegel im Bereich möglicher Gesundheitsgefährdung bzw. keine Steigerungen durch welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung entsprechend der Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) erstmals überschritten würde.

## **6 Grünordnung**

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

### a) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden.

Die angegebenen Verkehrsflächen sollen so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich versiegelt werden. Auch bei den privaten Bauflächen sollte der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags und mindert die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft.

### b) Erhalt bestehender Grünbestände

Die im Norden im Geltungsbereich liegenden Gehölz- und Biotopflächen sind wie in der Planzeichnung gekennzeichnet zu erhalten. Dazu sind für die im Norden und auch im Süden liegenden Gehölzflächen während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen, um Beeinträchtigungen oder Zerstörung der Gehölze zu verhindern.

### c) Öffentliche Grünflächen

Im Baugebiet werden die öffentlichen Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als wegbegleitende Grünflächen ausgewiesen.

d) Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Festsetzungen bzgl. der Gehölzpflanzungen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Des Weiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

Es ist die Pflanzung von 12 Laubbäumen festgesetzt, was einem Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (=Geltungsbereich abzüglich öffentlicher Grünflächen, öffentlicher Verkehrsflächen und Flächen für den Erhalt) entspricht.

Von diesen festgesetzten Bäumen können maximal 3 der 12 Laubbäume durch Obstbäume ersetzt werden.

e) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für die Städtebäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich die Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten können im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein und sollten in Zukunft auch in stärkerem Maße zum Einsatz kommen.

Die Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) prüft schon seit vielen Jahren die Eignung von Bäumen zur Pflanzung in Straßen und Plätzen und aktualisiert und veröffentlicht diese Liste fortlaufend.

Daher wird für die Gehölzpflanzungen auf die GALK-Liste verwiesen, die sich auch im Anhang zu dieser Begründung befindet.

<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/>

Alternativ können heimische Gehölze 1. Ordnung gemäß der festgesetzten Pflanzliste verwendet werden.

Durch die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

f) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Kindertagesstätte zu erfolgen haben, soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

g) Pflege

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

h) Dachbegrünung

Mit der Begrünung von Flachdächern werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind flache oder flach geneigte Dächer.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.



Beispiel: Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage, Quelle: Stadt Dresden

## 7 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend sind für die Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 12.837 Wertpunkte nachzuweisen.

Dies erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auf der Ausgleichsfläche A1 in Form einer Hecke und einer Extensivwiese mit einem Mosaik aus Einzelbäumen, Obstbäumen, Gehölzgruppen und Einzelsträuchern.

Für den Geltungsbereich wurde in der „Aktualisierung der saP „Kreuzberg-C“ (2017)“ das Vorkommen relevanter Vogelarten bestätigt, weshalb als allgemeine Vermeidungsmaßnahmen gegen Beeinträchtigung der vorhandenen Arten die Einhaltung des Rodungszeitraums festgesetzt wurde.

Die Maßnahmen werden detailliert im Umweltbericht erläutert.

**Sicherung der Ausgleichsfläche:**

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG ist die Ausgleichsfläche von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Dies betrifft alle Flächen, die im Bebauungsplan gemäß der Signatur „Ausgleichsfläche“ (T-Linie) dargestellt sind.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

## 8 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	12.069
Nettobaufläche (Baufenster)	5.297
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.841
Ökologische Ausgleichsfläche / Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser	2.056
Erhalt Biotop	1.201
Öffentliche Eingrünung	633
Private Grünflächen innerhalb des Baugrundstücks	754
Private Grünflächen zwischen Biotop und Planstraße B	287