



Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-6  
93133 Burglengenfeld

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

**gem. § 30 Abs. 1 BauGB**

## **D – Begründung**


Entwurf

19.11.2025



PrNr. 696002

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	4
1.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte	5
2 Planungskonzeption	7
2.1 Planungsziele	7
2.2 Bedarfsnachweis	9
2.3 Auswirkungen der Planung	10
3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4 Altlasten / Kampfmittel	12
5 Immissionen	12
6 Grünordnung	14
7 Ausgleichsflächen	16
8 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	17
9 Flächenbilanz	18

# 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 Hasellohe“ gem. § 30 Abs. 3 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 Stadtrat von Burglengenfeld hat in der Sitzung vom 03.07.2024 beschlossen, als Ersatz für die bestehende Kindertagesstätte in Modulbauweise in der Ludwig-Erhard-Straße eine dauerhafte Einrichtung südlich des Regenrückhaltebeckens im Anschluss an das Neubaugebiet „Hussitenweg IV“ zu schaffen. Diese soll 2 Kindergarten- und 4 Kinderkrippengruppen beherbergen (bisher: 2+2). Die Kindertagesstätte soll auch künftig von der Johanniter-Unfallhilfe betrieben werden.

Alternative Standorte im Stadtgebiet wurden über einen längeren Zeitraum gesucht, stehen aber (abgesehen von SO Königsbergwiege) 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 Hasellohe“ umfasst die Flächen der Flurnummern 1620/4, 1678, 1679 und 1686, jeweils Gem. Burglengenfeld.

Das ca. 5.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand, südlich des Regenrückhaltebeckens im Anschluss an das Neubaugebiet „Hussitenweg IV“ und liegt an einem südwestlich exponierten Hang mit 0-5° Hangneigung zwischen 391 und 387 m NHN. Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet – Quelle: BayernAtlas

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs reicht bis an die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße heran. Im Norden bildet die rückwärtige Grenze des Regenrückhaltebeckens, der Anwesen Helmut-Schmidt-Str. 1 bis 5 und der nach Süden ragende Abzweig der Helmut-Schmidt-Straße den Abschluss des Geltungsbereiches dort.

Die Westgrenze verläuft ausgehend von der Süd-Ost-Ecke des Anwesens Helmut-Schmidt-Straße 7 mit Rücksprung ca. 57 m in südliche Richtung. Der südliche Abschluss des Geltungsbereichs verläuft im Südwesten in besagtem Abstand von ca. 57 m südlich der Wohnbebauung; im Südosten verjüngt sich der Abstand auf ca. 40 m zum Siedlungskörper.

Das Plangebiet ist umgeben

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

### 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
- Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe – Ausgleich extern“, Lichtgrün Landschaftsarchitektur, Regensburg, 15.09.2025.

Anlagen:

- Begründung
- Umweltbericht
- GALK-Straßenbaumliste, Abfrage vom 31.07.2025, Arbeitskreis Stadtbäume.
- Potentialanalyse Artenschutz zum geplanten „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ in Burglengenfeld, Lks. SAD, Martin Gabriel, 06.04.2025.
- Handlungsempfehlungen zum Artenschutz, hier: Zauneidechse/Reptilien zum geplanten „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ in Burglengenfeld, Lks. SAD, Martin Gabriel, 08.05.2025.
- Geotechnischer Bericht Nr. 19.08.128, BG Hussitenweg IV, BGI Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach, 07.11.2019.
- Schalltechnische Untersuchung 2799\_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, Vohenstrauß, 06.05.2025.

#### 1.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

## Biotopkartierung

Im Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich ein amtlich kartiertes Biotop am Rand von Burglengenfeld tangiert. Nach der Biotopkartierung Bayern handelt es sich nach der amtlichen Bezeichnung um „Gebüsche und Magerrasen am Bad von Burglengenfeld (Biotop-Nr. 6838-1014-003)“.

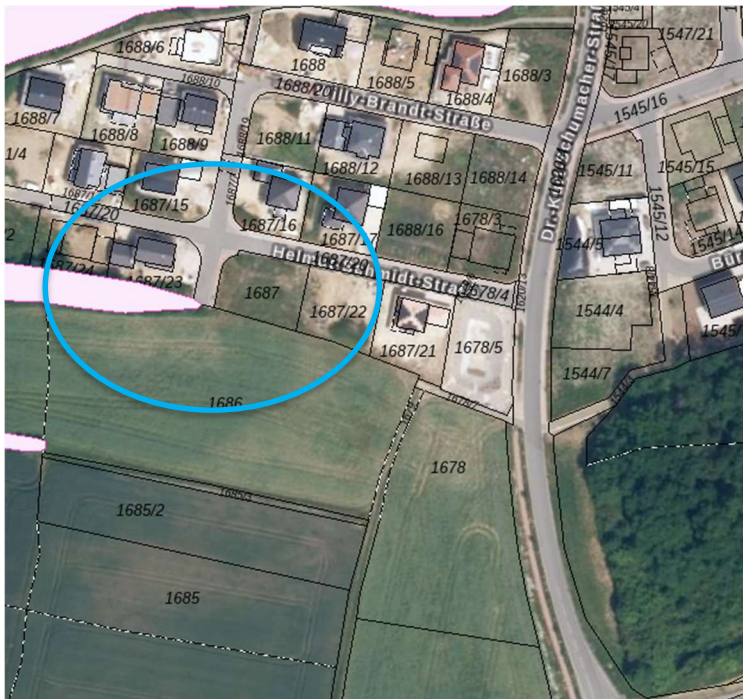


Abbildung 2: Biotopkartierung Bayern – Quelle: BayernAtlas



### Oberflächen Abfluss und Sturzflut

Das Plangebiet ist aufgrund eventuell auftretenden wildabfließenden Wassers entsprechend ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des Neubaugebiets Husitenweg IV ggf. Änderungen der Fließwege gegenüber den amtlichen Daten möglich sind.

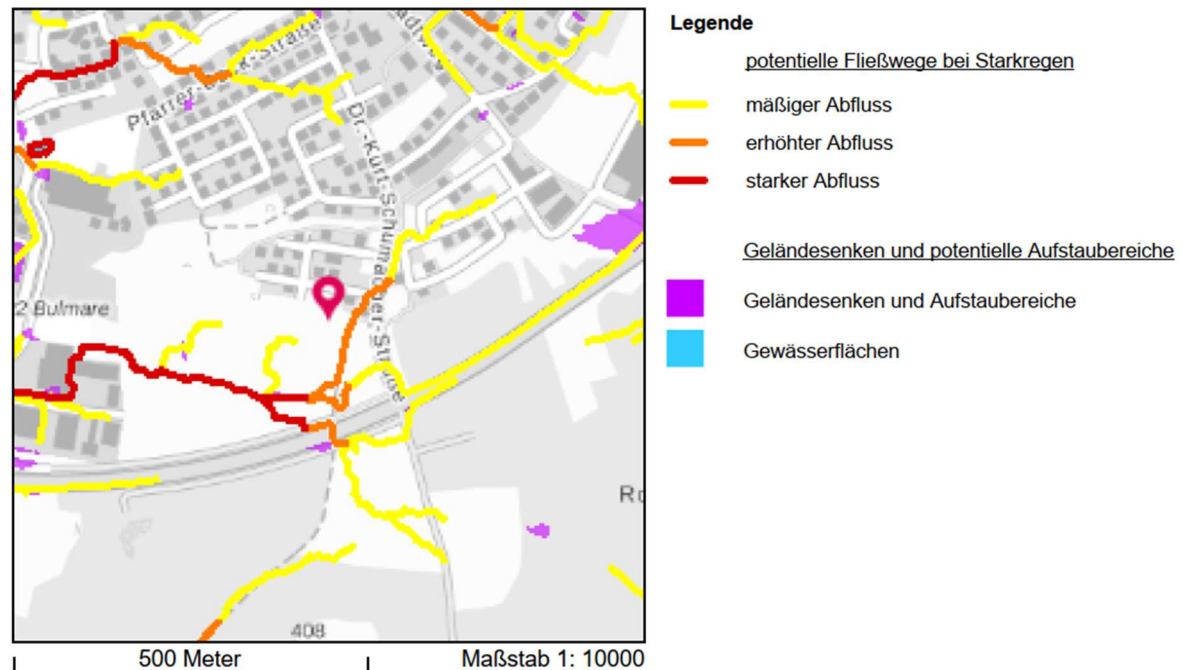


Abbildung 3: Wildabfließendes Wasser – Quelle: UmweltAtlasBayern

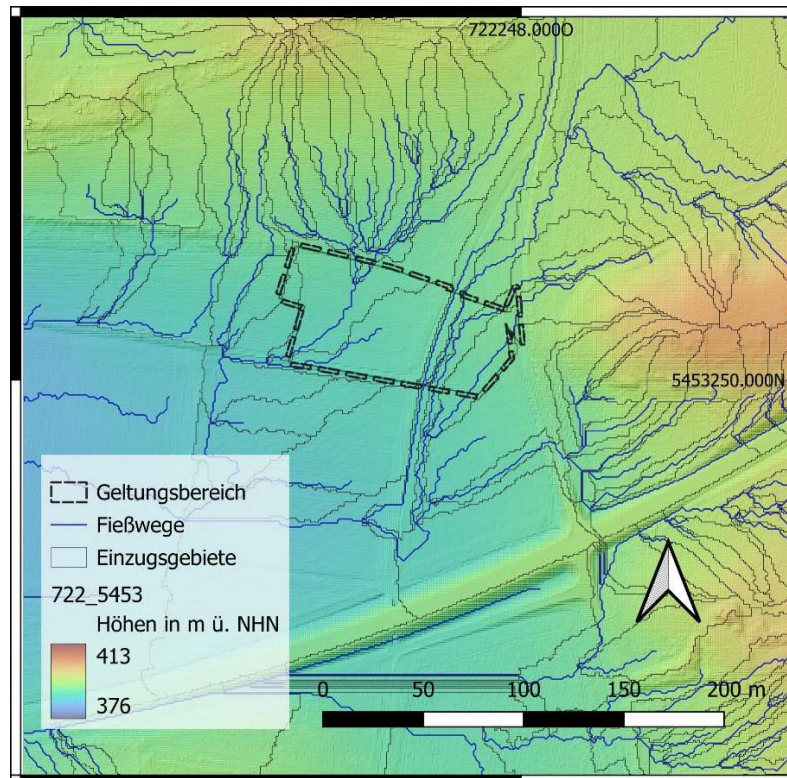


Abbildung 4: Fließwege Wasser – Quelle: EBB

## 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 Kommunikationstechnologien (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 Entfernungen sicherzustellen. (...)“*

---

<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.

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

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 Bringendienste). 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.“*

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“ 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 Dr.-Kurt-Schumacher-Straße bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. In Verbindung mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hussitenweg IV“ wird durch die südliche Erweiterung eine Abrundung am südlichen 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 Stadtrat von Burglengenfeld hat sich in der Sitzung vom 03.07.2024 als Ersatz für die bestehende Kindertagesstätte in Modulbauweise in der Ludwig-Erhard-Straße eine dauerhafte Einrichtung südlich des Regenrückhaltebeckens im Anschluss an das Neubaugebiet

---

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



„Hussitenweg IV“ zu schaffen. Diese soll 2 Kindergarten- und 4 Kinderkrippengruppen beherbergen (bisher: 2 +2). Die Kindertagesstätte wird auch künftig von der Johanniter-Unfall-Hilfe betrieben werden.

Der festgesetzte mögliche Standort im Baugebiet Hussitenweg IV basiert auf der ursprünglichen Bedarfsanerkennung einer 4-gruppigen Einrichtung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung. Vor dem Hintergrund des weiteren Bedarfs von 2 zusätzlichen Gruppen war die Standortverlegung auf Grund der höheren Raumansprüche und eines intensiveren Ziel- und Quellverkehrs in dem allgemeinen Wohngebiet Hussitenweg IV städtebaulich sinnvoll.

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.

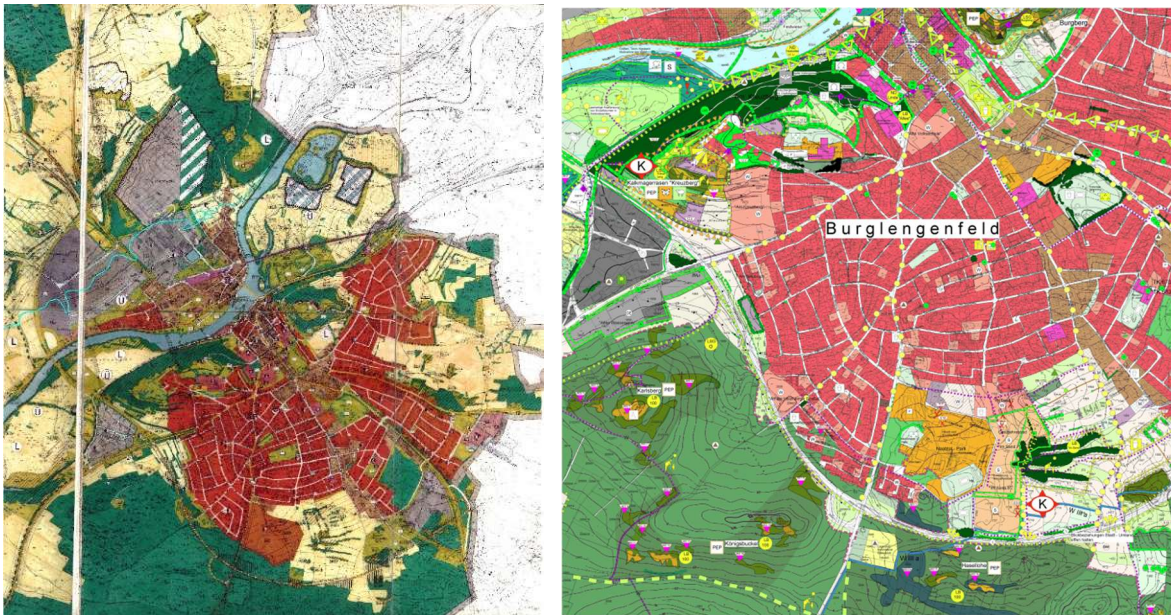


Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Burglengenfeld    Landschaftsplan Stadt Burglengenfeld

## 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.

---

<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.

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. 5.500 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.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet an den Immissionsorten in der Umgebung Pegelerhöhungen um maximal 0,6 dB tagsüber und um maximal 0,0 dB nachts ergeben.

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.

---

<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.

### 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### *Verkehr*

Das Plangebiet ist für Kfz über die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße bereits vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über einen bestehenden kombinierten Geh- und Radweg angeschlossen.

#### *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 Burglengelfeld 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 Burglengelfeld. 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.

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 fremden oder 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 gefahrungsfreier 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 Mähdrusch, 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 2799\_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 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  $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ . Nachts ergeben sich Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von maximal  $53 \text{ dB(A)}$ .

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

Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von  $60 \text{ dB(A)}$  tagsüber und  $50 \text{ dB(A)}$  nachts werden tagsüber nicht und nachts um  $3 \text{ dB}$  überschritten.

Der hilfsweise zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen heranziehbare Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von  $64 \text{ dB(A)}$  tagsüber wird um mindestens  $4 \text{ dB}$  unterschritten. Der Grenzwert für die Nachtzeit von  $54 \text{ dB(A)}$  wird um  $1 \text{ dB}$  unterschritten.

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 sichergestellt, dass die o. a. Innenpegel deutlich unterschritten werden. Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$ .

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung 2799\_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, Vohenstrauß, 06.05.2025.



### **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**

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 anzuordnen.

### **Planungsbedingte Zunahme der Verkehrslärmimmissionen**

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ergeben sich an den Immissionsorten in der Umgebung Pegelerhöhungen um maximal 0,6 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 Sondergebiet 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) Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

c) 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 incl. privaten Verkehrsflächen) entspricht.

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

d) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für die Stadtbäume. 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 bzw. in der Stadt und aktualisiert und veröffentlicht diese Liste fortlaufend.

Daher wird für die Gehölzpflanzungen auf die Festsetzung einzelner Arten verzichtet und stattdessen 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. und 2. 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.

e) 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.

f) Pflege

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken 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.

g) 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 Ausgleichsflächen

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 sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) und 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. 5.385 Wertpunkte nachzuweisen. Dies erfolgt auf externen Ausgleichsflächen auf der Greinspitze -Süd mit zugehörigem Ausgleichsplan „Kindertagesstätte Hasellohe - Ausgleich extern“ vom 15.09.2025.

#### Sicherung der Ausgleichsflächen:

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

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen jedoch von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umweltschutz zu melden. Dies betrifft alle Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Ausgleichsplan gemäß der Signatur „Ausgleichsfläche“ (T-Linie) dargestellt sind. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

## 8 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten.

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine „Potentialanalyse Artenschutz“ vor <sup>12</sup>, welche vom Dipl.-Geograph Martin Gabriel im April 2025 angefertigt wurde. Die Analyse ist im Umweltbericht als Anhang enthalten.

Demnach kommen nur Brutvögel und / oder Reptilien als potentiell betroffene Artengruppen in Frage. Maßnahmen sind zu ergreifen sollte der Böschungsbereich durch die geplante Zufahrt des Baugebiets betroffen sein. Da dies der Fall ist wurde durch Dipl. -Geograph Martin Gabriel im Mai 2025 eine Handlungsempfehlung zum Artenschutz erarbeitet (Vgl. Anhang Umweltbericht). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Vermeidungsmaßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechsen-Population erforderlich werden. Diese sind in den vorgegebenen Zeiträumen vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

---

<sup>12</sup> Potentialanalyse Artenschutz „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“, Dipl.-Geogr. Martin Gabriel, April 2025.

## 9 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz</b>	<b>[m²]</b>
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	5.648
Nettobaufläche (Baufenster)	3.636
Private Straßenverkehrsflächen	1.076
Private Grünflächen	936