



Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-6  
93133 Burglengenfeld

## Änderung des Flächennutzungsplans und Änderung des Landschaftsplans der Stadt Burglengenfeld

### C – Begründung

Entwurf

19.11.2025



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

# Inhalt

I Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	3
1.3 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	11
5 Immissionen	11
6 Natur- und Landschaftsschutz	13
7 Ausgleichsflächenprognose	14
8. Artenschutz	14

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des 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 im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans im Parallelverfahren in ein Sonstiges Sondergebiet geändert.

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 dargestellt.

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 Joghanniter-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

Die Flächennutzungsplanänderung und Landschaftsplanänderung 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 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)“.



### 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.

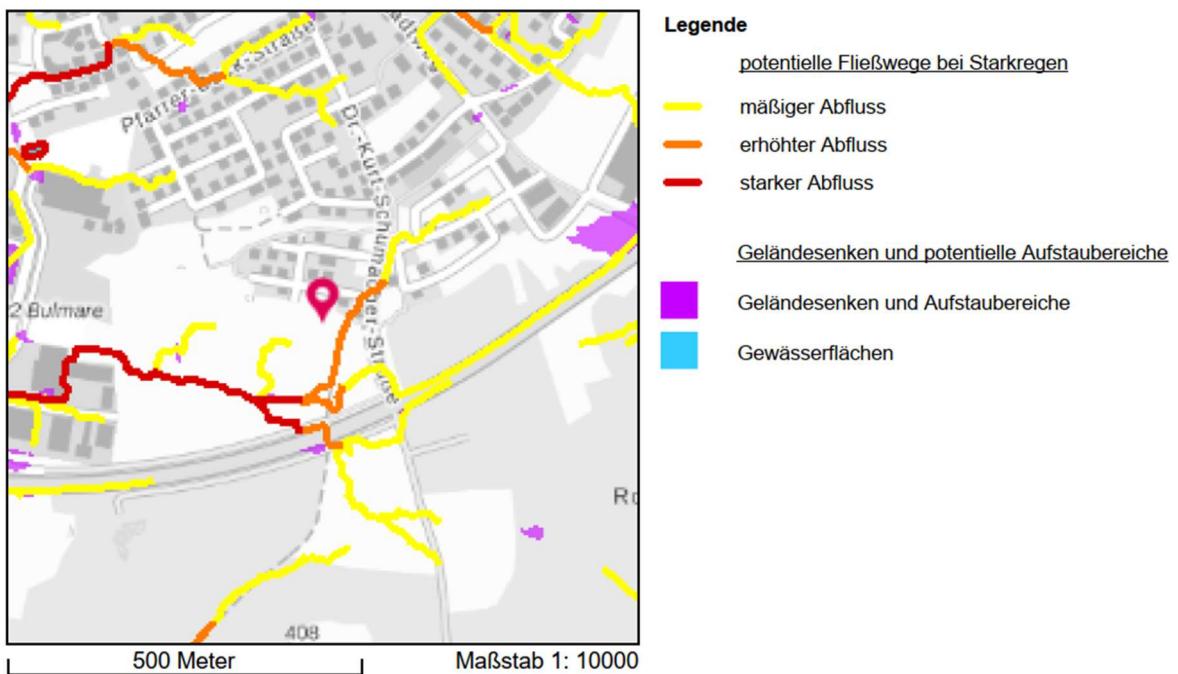


Abbildung 3: Wildabfließendes Wasser – Quelle: UmweltAtlasBayern

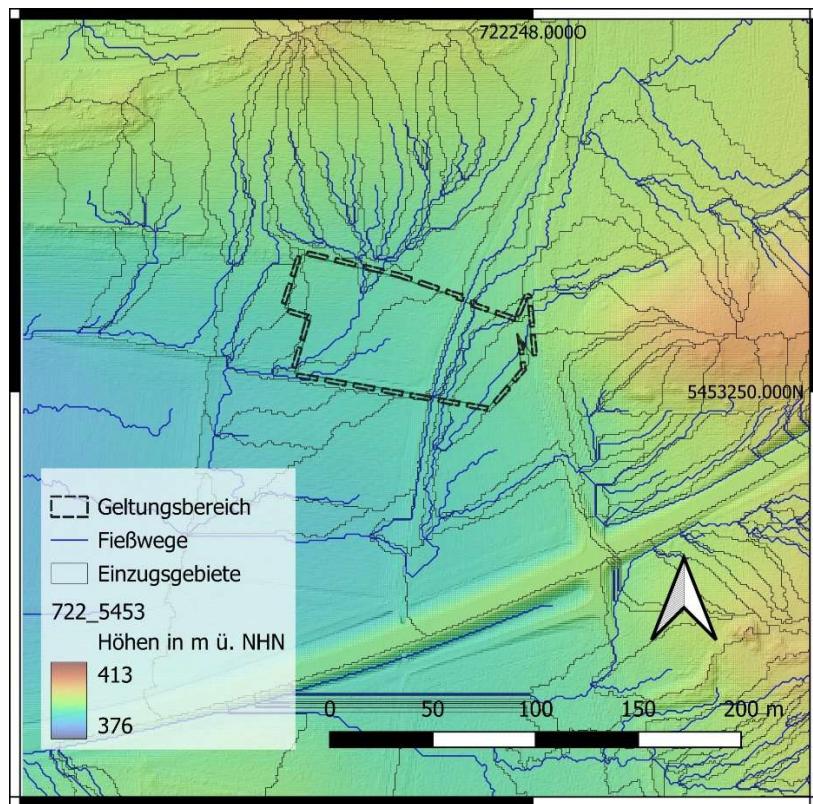


Abbildung 4: Fließwege Wasser – Quelle: EBB

## 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 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.“*

Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des 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 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Burglengenfeld im Parallelverfahren in ein Sonstiges Sondergebiet geändert.

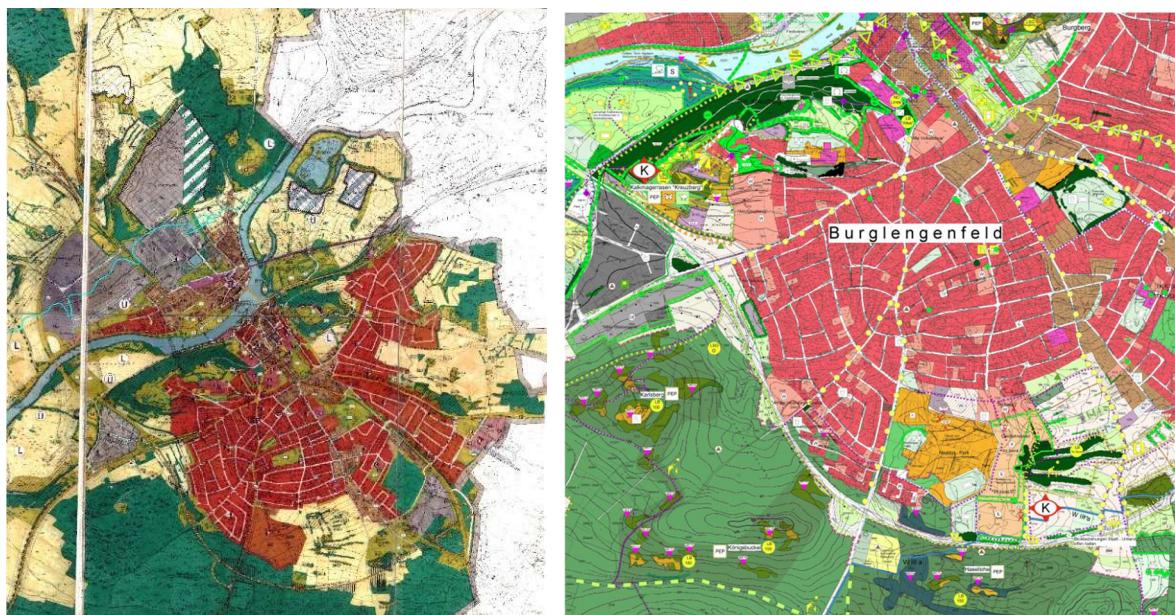


Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Burglengenfeld      Landschaftsplan Stadt Burglengenfeld

## 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

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.

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

Der Bedarf an Trinkwasser wird über das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet. Die Darstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im künftigen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe“.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

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

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.

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

Zufahrten und Stellplätze sowie Wege und Terrassen werden mit wasserdurchlässigen Befestigungen ausgestattet, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

### 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 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 landwirtschaftlichen 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 Lr = 60 dB(A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von maximal 53 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 nicht und nachts um 3 dB überschritten.

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

---

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

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 Verkehrs lärm schutzverordnung (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 anzurorden.

### **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 Natur- und Landschaftsschutz**

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplanänderung.

Bei der Aufstellung des nachgelagerten Bebauungsplanes ist durch einen integrierten Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist daher für die Sondergebietsfläche ein qualifizierter Grünordnungsplan in die Bauleitplanung zu integrieren. Darin sind sämtliche Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der Sondergebiete gem. den gültigen Richtlinien und den allgemein anerkannten Verfahren zu beschreiben.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden festzulegen und den jeweiligen Eingriffsbereichen zuzuordnen.

## 7 Ausgleichsflächenprognose

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

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Sondergebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 5.358 Wertpunkte nachzuweisen sind.

Die erforderliche Kompensation, der durch den Eingriff entstehenden Wertpunkte, erfolgt vollständig auf externen Ausgleichsflächen mit zugehörigem „Ausgleichsplan“ „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke Kindertagesstätte Hasellohe - Ausgleich extern“.

## 8. Artenschutz

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.