



Markt Siegenburg

Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

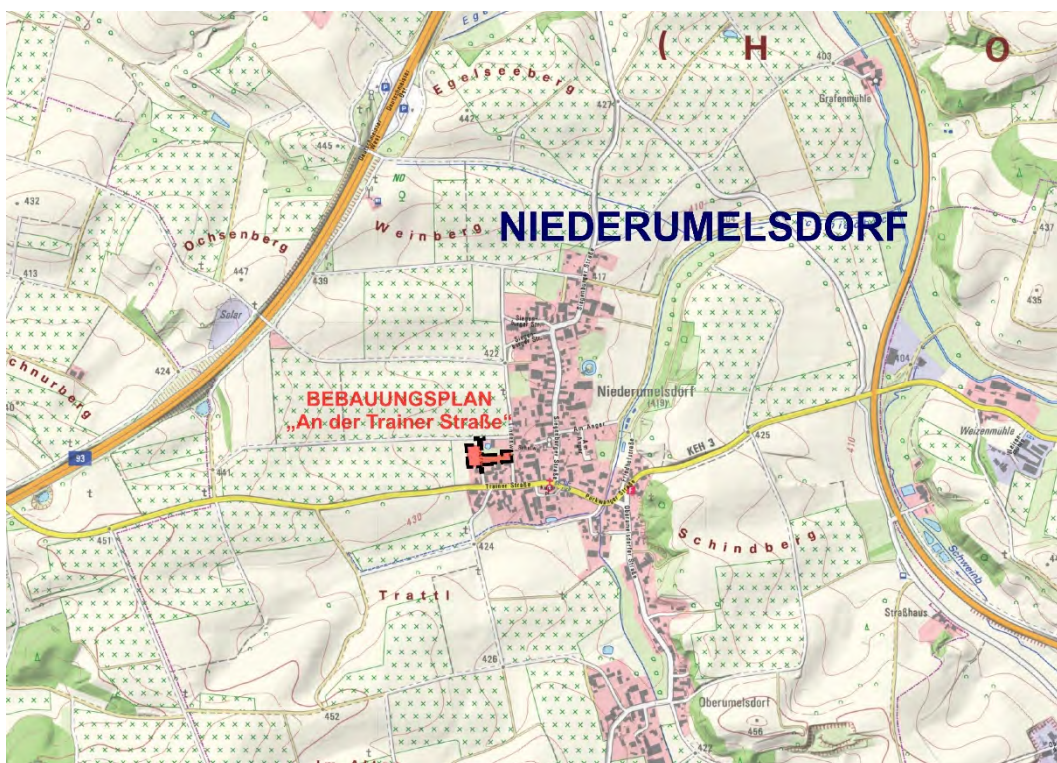
Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„An der Trainer Straße“

in der Fassung vom 03.07.2025

ENTWURF



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Grünordnung:

Regensburg, den 03.07.2025

FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER
GÜNTHER SPÖRL BRIGITTE KELLNER

MARGARETENSTRASSE 14
TEL: 0941/29745-0

93049 REGENSBURG
FAX: 0941/29745-20

Planung:

Hagelstadt, den 03.07.2025

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Markt Siegenburg

Siegenburg, den

.....
(Dr. Bergermeier, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

der Satzung beigelegt:

Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan „An der Trainer Straße“) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

In der Fassung vom 03.07.2025, mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise, Verfahrenshinweise

Planteil

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, M 1:500

In der Fassung vom 03.07.2025, Darstellung und Ermittlung des Eingriffs in den Bestand und erforderlicher Ausgleich

Begründung der Bauleitplanung

zum Bebauungsplan „An der Trainer Straße“ in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 33

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Bebauungsplan „An der Trainer Straße“ in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 25

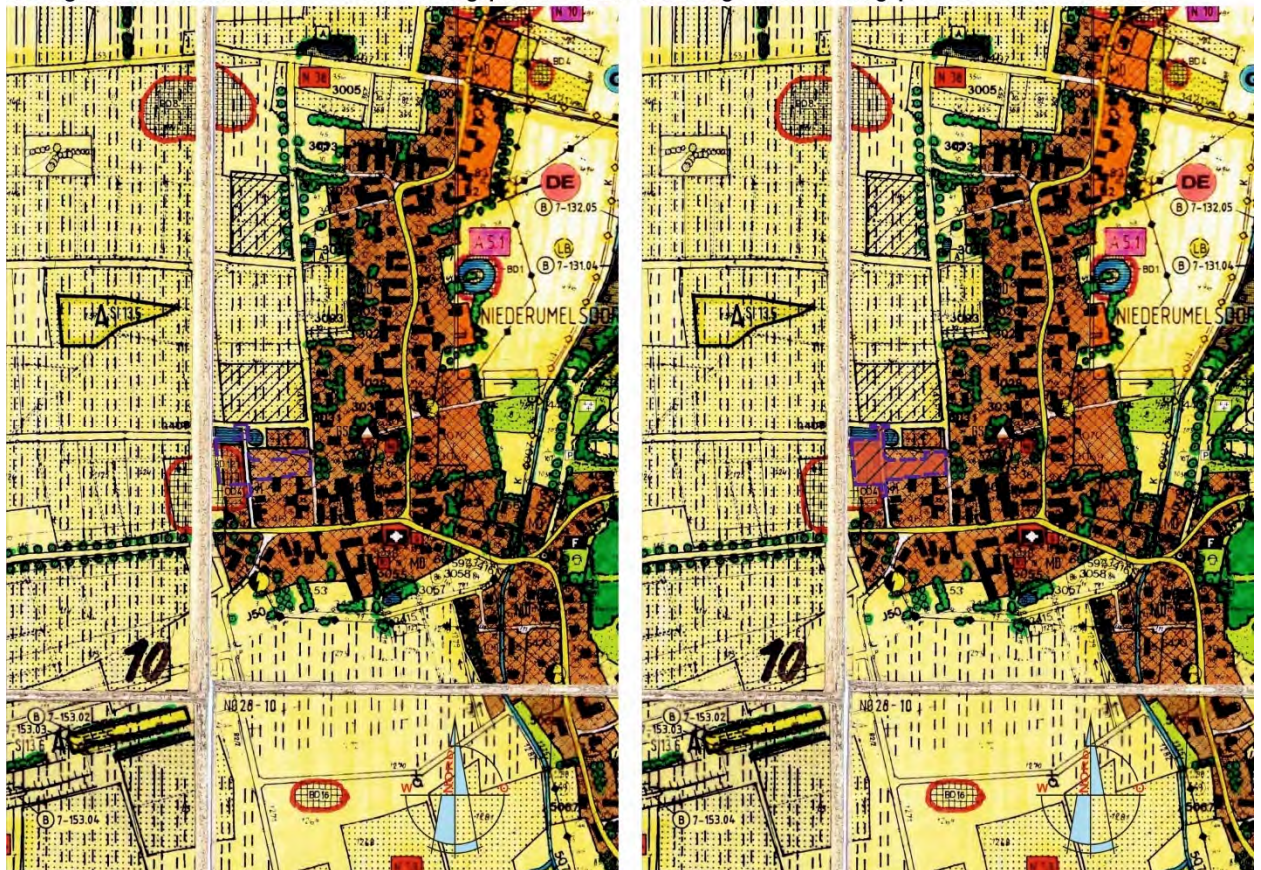
Bauplanungsrechtliche Begründung

nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktrat Siegenburg hat in seiner Sitzung vom 03.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Trainer Straße“ nach § 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M=1:5000 Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 18 M=1:5000



Karte 2: Flächennutzungsplan des Marktes Siegenburg, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann (Lila-roter Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

Die zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Siegenburg als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Da der Umgriff des Bebauungsplanes („An der Trainer Straße“) den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets hat, ist die gegenwärtige Widmung der Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO nicht mehr zutreffend. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 18 in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geändert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beinhaltet 0,593 ha und deckt sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. Ausgangssituation

Der Markt Siegenburg liegt in der Kulturlandschaft Hallertau. Niederumelsdorf ist ein Ortsteil des Marktes Siegenburg und bildete bis 1976 eine selbstständige Gemeinde. Die topographisch mä-
ßig bewegte Geländestruktur des Ortes ist durch den Hopfenanbau geprägt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes allgemeines Wohngebiet ab. Der Planungsbereich besteht aus bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenflächen, die teilweise von bereits bestehender Ortsbebauung im Norden, Osten und Süden eingfasst sind. Das Planungs-
gebiet fällt im Wesentlichen mit einer geringen Hangneigung von ca. 2 % von Westen nach Osten ab.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücke 116/2, 117, und Teilflächen der Flurstücke 20,118,119 und 122 der Gemarkung Niederumelsdorf.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist be-
grenzt:

- Im Norden durch Regenrückhaltebecken und Landwirtschaftliche Gebäude
- Im Osten durch den bestehenden Lindenweg mit dahinterliegender Bebauung
- Im Süden durch die bestehende Bebauung
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Niederumelsdorf und etwa 2,5 km südlich des Ortszentrums des Marktes Siegenburg.

Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an. Es ist eine ortsnahe Freifläche.



Karte 3: Luftbild Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelber Eintrag), verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Ortsstraße „Lindenweg“ im Osten sowie an den Flurweg im Westen direkt angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegebeziehungen nicht eingeschränkt werden.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte vom Januar 2018 und dem digitalen Geländemodell des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom Mai 2018 sowie der Vermessung durch das Ing.-Büro Wöhrmann vom Februar 2018.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Den Bedarf für die einheimische Bevölkerung
- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten
- Die relativ ebene und gering geneigte Fläche.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Die verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer Anbindung an Gemeindestraßen bzw. Anbindung an die Bundesautobahn in rund 4 km Entfernung.
- Die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Grundzentrum Siegenburg sowie den Mittelzentren Neustadt a. d. Donau / Abensberg, Mainburg und Rottenburg a. d. Laaber.

4. Bedarfsnachweis

4.1. Statistiken – Lage im Raum

4.1.1. Bevölkerungsvorausberechnung

Für jede Gemeinde gibt es eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung, die unter https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html abgerufen werden kann.

Der Demographie-Spiegel, herausgegeben im August 2021, zeigt die für die Jahre 2019 bis 2033 zu erwartende Bevölkerungsentwicklung auf. Per 31.12.2020 wären es gem. Demographie-Spiegel 4.100 Personen und per 2033 rund 4610 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 510 Personen oder rund 12,4 %. Entsprechend des Demographie-Spiegels für Siegenburg zeigt sich, dass auch weiterhin ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist.

Für den Ortsteil Niederumelsdorf liegen keine eigenen Zahlen vor. Da Niederumelsdorf vor der Gebietsreform eine eigenständige Gemeinde war, ist davon auszugehen, dass Niederumelsdorf für sich eine ähnliche Entwicklung genommen hätte.

Datenblatt 09 273 172 Siegenburg

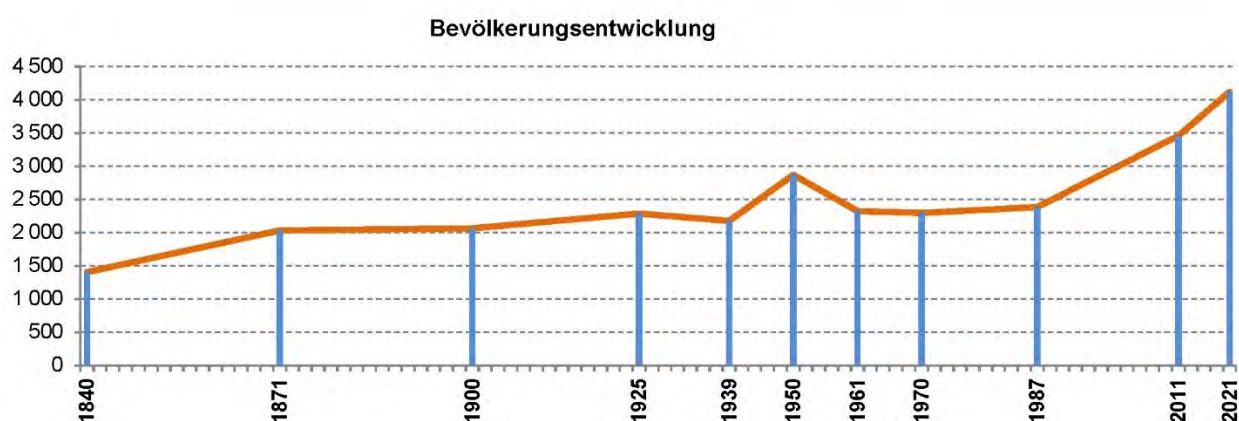
Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 030	802	2 575	653
2020	4 100	820	2 610	670
2021	4 150	820	2 620	700
2022	4 200	840	2 640	720
2023	4 250	840	2 660	740
2024	4 290	860	2 670	760
2025	4 340	860	2 680	790
2026	4 380	860	2 690	820
2027	4 420	880	2 690	850
2028	4 460	890	2 690	880
2029	4 490	900	2 690	900
2030	4 520	900	2 690	940
2031	4 560	910	2 680	970
2032	4 590	910	2 680	1 000
2033	4 610	910	2 690	1 020

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Grafik 1: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben August 2021, Berechnungen für den Markt Siegenburg bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik

4.1.2. Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung von Siegenburg, so ist von 1961 mit 2.322 EW bis 2021 mit 4.119 EW ein stetiger, deutlicher Zuwachs gegeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022).



Grafik 2: Auszug aus Statistik kommunal 2022, herausgegeben März 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik

Es ist eine stetige Entwicklung gegeben, die allerdings an einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft leidet, deren Auswirkungen es entgegenzutreten gilt.

Der Trend verzeichnete von 2011 bis 2021 einen Zuwachs von 3.457 auf 4.119 (662 EW) mit 19,1 %. Dies bedeutet linear einen tatsächlichen Zuwachs von 1,9 % p. a.

4.1.3. Ergänzende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 durch das Bayerische Landesamt für Statistik wird der Landkreis Kelheim mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 9,7 % in die Kategorie „stark zunehmend“ eingestuft. Für die Region Landshut wird ebenfalls ein Zuwachs von 10,6 % prognostiziert.

Letztlich spiegeln die Zuwächse (v. a. Wanderungsgewinne) im Landkreis Kelheim im Wesentlichen die Verfügbarkeit von Bauland wieder. D.h., dass die Gemeinden, die in den letzten Jahren die größten Bauflächen auswiesen, mit den höchsten prozentualen Bevölkerungszuwächsen (lt. Demographie-Spiegel) rechnen können. Dies zeigt, dass die Nachfrage im Landkreis Kelheim sehr hoch ist und viele Bauwillige in Gemeinden ziehen, die Bauland anbieten können.

Von den potenziellen Bauflächen dient ein nicht unerheblicher Teil als Kapitalanlage oder wird für Familienmitglieder vorgehalten. Um die im BauGB geforderte Innenentwicklung zu forcieren, haben die Unionsparteien und die SPD im Koalitionsvertrag 2018 beschlossen, eine sogenannte Grundsteuer C einzuführen. Dahinter steckt die beschriebene Annahme, dass einige Eigentümer ihre Grundstücke trotz Bebaubarkeit nicht bebauen, weil sie lieber auf eine Wertsteigerung des Grundstücks warten und diese realisieren wollen. Dies soll durch eine höhere Grundsteuer verhindert und die Eigentümer dazu gedrängt werden, ihr Grundstück entweder zu bebauen oder zu veräußern.

Eine Veräußerung wird von den Eigentümern aufgrund der schlechten Verfügbarkeit von Baugrund regelmäßig abgelehnt. Bei den Leerständen verhält es sich ähnlich. Die verfügbaren Baulücken und Leerstände reichen jedoch bei weitem nicht aus, den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen zu decken.

Der Markt Siegenburg verfügt über keine eigenen freien Bauplätze. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze sind vollständig verkauft. Unbebaute Bauplätze stehen bereits in der Planungsphase bzw. werden von Einheimischen für deren Nachkommen zurückgehalten und stehen nicht zum Verkauf zur Verfügung. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren schon fast alle Grundstücke, die einen Bauzwang haben, einer Bebauung zugeführt.

Die durchschnittliche Belegung je Wohnung ist aufgrund der sich verändernden Lebensumstände stetig abnehmend. Während in früheren Jahren Großfamilien mit mehreren Generationen in einer Wohnung noch üblich waren, geht die Entwicklung hin zu geringeren Belegungen bis hin zu Singlehaushalten. Dieser Trend wird nur in Neubaugebieten vorübergehend umgekehrt, wenn sich Familiengründer mit Kinderwunsch ansiedeln. Allerdings liegt die durchschnittliche Kinderzahl je Frau gem. statistischem Bundesamt bei 1,53 Kinder. Während also am Anfang die Belegungszahl

noch höher anzusetzen ist, wird sie mit zunehmendem Alter der Kinder wieder geringer, wenn diese das elterliche Haus verlassen und einen eigenen Hausstand gründen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Endemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und berufliche Anforderungen (Home-Office) ist dauerhaft nicht von einer Entschärfung auszugehen, so dass auch hier ein Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld erforderlich wird. Die klassische Stadtwohnung mit 85 m² für zwei Erwachsene und ein Kind ist für die vorgenannten Anforderungen ungeeignet, der Trend zur Stadtfucht mit einem größeren Wohnraumbedarf ist nachvollziehbar.

4.1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Statistik zeigt einen positiven Trend der Beschäftigungsentwicklung, die ähnlich der des Landkreises verläuft.

	Siegenburg		Landkreis	
Jahr	Arbeitsort	Wohnort	Arbeitsort	Wohnort
2016	808	1 578	37 528	50 215
2017	891	1 625	38 465	51 678
2018	929	1 690	39 455	52 956
2019	837	1 759	40 237	54 054
2020	832	1 814	40 641	54 326
2021	857	1 857	40 982	54 756
Zuwachs 2016 - 2021	6,1%	17,6%	9,2%	9,0%

Tabelle 1: Beschäftigungsentwicklung, Auszug aus Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik

4.1.5. Anfragen Bauwilliger

Insbesondere für junge Familien besteht ein Bedarf an einer Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Bauland. Die nachhaltige Deckung dieses Bedarfs soll der Abwanderung junger Familien und somit der Überalterung der Einwohnerstruktur des Marktes Siegenburg entgegenwirken.

Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen der bereits in Siegenburg bzw. Niederumelsdorf ortsansässigen Familien nach Bauplätzen an. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen bzw. den Bedarf der Bauwerber abgestimmt. Einschließlich der Vormerkungen aus dem weiteren Umland besteht ein Mehrfaches an Nachfragen gegenüber dem zu schaffenden Bauland. Viele Familien überdenken ihre Lebensplanung und entscheiden sich wieder verstärkt für den ländlichen Raum.

Hierdurch ist dargelegt, dass es bereits jetzt mehr Interessenten gibt, als die Gemeinde Bauland zur Verfügung stellen kann. Weiterhin zeigt sich, dass ein Bedarf, insbesondere von örtlich Ansässigen, gegeben ist. Um einer Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger entgegenzuwirken, ist eine Baugebietsausweisung unabdingbar.

4.1.6. Verkehrsanbindung

Siedlungsgebiete sollten im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere dort entstehen, wo bereits eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Regionalzentren, Oberzentren und Verdichtungsräumen sowie den Mittel- und Grundzentren ist der Markt Siegenburg mit seinen Ortsteilen für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die Buslinien der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH sowie Schulbuslinien gewährleistet.

Für den Individualverkehr stellt die Bundesstraße B 299 in 1 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn A 93 in 4 km Entfernung, die Verbindung zu den Regional- und Oberzentren her.

Der Markt Siegenburg mit dem Ortsteil Niederumelsdorf ist damit sowohl mit dem öffentlichen, als auch mit dem individuellen Verkehr an die Regional- und Oberzentren sehr gut angeschlossen. Durch die besonders vorteilhaften Anbindungen besitzt der Markt Siegenburg mit dem Ortsteil Niederumelsdorf eine sehr hohe Siedlungsgunst.

4.1.7. Lage im Raum

Unter Punkt 5. „Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung“ sind detaillierte Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionalplan (RP) getätigt. Besonders hervorzuheben ist, dass eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Grundzentrum Siegenburg angestrebt werden soll.

4.1.8. Fazit

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist erkennbar, dass ein deutliches Wachstum zu erwarten ist.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bestätigt ein zu erwartendes Wachstum.

Die Belegungsdichte je Wohnung wird jährlich stetig geringer. Für den Markt Siegenburg mit dem Ortsteil Niederumelsdorf entspricht dieser Trend im Wesentlichen auch demjenigen des Landkreises.

Der steigende Bedarf an Raum im häuslichen Umfeld für Schule und Arbeit ist mit den endemiebedingten Anforderungen und Schutzmaßnahmen unbestritten.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv und entspricht weitgehend der des Landkreises.

Die Anfragen von Bauwilligen und die Befriedigung der Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung sind belegt und konkret. Sie sind im Gegensatz zu jeder stochastischen Berechnung kein Vermuten, sondern faktisch vorhanden.

Die Zielsetzung geht in Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträgen für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation einen Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, sind die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es, den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben den verdichteten urbanen Wohnformen ist daher auch individualisierten Wohnbedürfnissen im ländlichen Umfeld Raum zu geben. Gerade für junge Familien, die dem ländlichen Raum entstammen und bodenständig in diesem sozialen, gefestigten Umfeld verbleiben möchten, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Durch den Siedlungsdruck der angrenzenden Wirtschaftsräume besteht darüber hinaus ein Bedarf an Bauflächen für neu in den Ort zuziehende Familien. In der Hauptsache soll eine Baugebietsausweisung jedoch das für die nachwachsende Generation am Ort benötigte Bauland schaffen.

4.2. Berechnung des Bedarfs

4.2.1. Gemeindedaten

Gem. Demographiespiegel sind 4.150 Personen per 31.12.2021 angegeben.

Gem. Statistik kommunal 2022 sind 4.119 Personen per 31.12.2021 angegeben.

Jahre	Siegenburg			Landkreis		
Jahr	Wohnung	EW	Belegung	Wohnung	EW	Belegung
2018	1 603	3 962	2,472	54 400	122 258	2,247
2019	1 661	4 030	2,426	55 089	123 058	2,240
2020	1 716	4 104	2,392	55 914	123 390	2,216
2021	1 737	4 119	2,371	56 601	123 899	2,189

3	Jahre	4,09%	2,58%
pro Jahr		1,36%	0,86%

Tabelle 2: Durchschnittliche Belegungsdichte, Auswertung aus Statistik kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Wohnbaufläche per Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 beträgt **84 ha**.

4.2.2. Berechnung des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Siedlungsdichte (per 2021) = 4.119 EW / 84 ha = 49,0 EW/ha

Zum Vergleich Siedlungsdichte auf Landkreisebene:

Siedlungsdichte (per 2021) = 123.899 EW / 2.604 ha = 47,6 EW/ha

Die Siedlungsdichte berücksichtigt einen verdichteten Siedlungsbereich im Kernort mit teilweisem Geschosswohnungsbau. Für den vorgesehenen Änderungsbereich in Niederumelsdorf ist aufgrund der vorherrschenden ländlichen Siedlungsstruktur eine Parzellengröße von ca. 385 – 705 m² angestrebt. Dies bedeutet bei einer Haushaltsgröße von 2,3 EW/WE eine Siedlungsdichte von 39,7 EW/ha. Am Anfang wird sich die Siedlungsdichte aufgrund der zu erwartenden Neugeborenen bei einer Haushaltsgröße von 2,53 EW/WE (bei angenommenen 1,53 Kindern je Frau) und einer Siedlungsdichte von 43,6 EW/ha einstellen und mit zunehmender Siedlungsdauer wieder abnehmen.

Für den Siedlungsbereich ist von einer Siedlungsdichte von 40 EW/ha auszugehen.

Der für den Markt Siegenburg in der Statistik im Zeitraum 2023 bis 2033 vermutete Zuwachs von 360 EW entspricht 8,5 % im Zeitraum von 10 Jahren. Der Landkreis hat in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 5,1 %.

Für den Markt Siegenburg wird deshalb für den Zeitraum bis 2033 ein Zuwachs von nur rund 6,0 % vermutet.

Daraus errechnet sich ein Bedarf von $4.200 \times 6,0 \% = 252 \text{ EW}$

theoretischer Bedarf in ha

Bedarf in ha = Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Bedarf in ha = $252 \text{ EW} / 40 \text{ EW/ha} = 6,3 \text{ ha}$

4.2.3. Auflockerungsbedarf

Im Jahr 2021 verteilen sich gem. Statistik 4.119 Personen auf 1.737 Wohnungen. Daraus errechnet sich eine Belegungsdichte von 2,371 Personen je Wohnung.

Die Belegung je Wohnung zeigt für den Markt Siegenburg eine ähnliche Entwicklung wie für den Landkreis Kelheim (2,189 Personen je Wohnung). Der Trend zu einer geringeren Belegung ist bereits in den vergangenen Jahren belegt. Für den Markt Siegenburg ergibt sich eine durchschnittliche Verringerung der Belegung von 1,36 % (Landkreis 0,86 %) je Jahr.

Wie bereits dargelegt ist aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Endemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und berufliche Anforderungen (Home-Office) dauerhaft mit einem weiter steigenden Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld zu rechnen. Daher werden Einwohner aus der bestehenden alten Bausubstanz zusätzlich neuen Wohnraum suchen. Auch werden Senioren etwa aus einem großen Einfamilienhaus im ländlichen Bereich kaum in städtische betreute Wohnformen umsiedeln, sondern so lange als möglich in der vertrauten Umgebung verbleiben.

Für die Zukunft ist ein zunehmender Bedarf an größeren Wohnflächen aus den genannten Gründen unbedingt zu vermuten. Mangels Erkenntnisse aus der Zukunft muss eine Fortführung der bestehenden Trends angenommen werden. Um im Planungszeitraum (2023 – 2033) von einer weiteren Auflockerung der Haushaltsstruktur auszugehen, wird diese – auch im Sinne des Flächensparens – nicht bei 1,36 % p. a., sondern eher bei 0,6 % p. a. vermutet (degressive Entwicklung).

Für den Auflockerungsbedarf ist von einer Siedlungsdichte von 40 EW/ha auszugehen.

Für den Zeitraum 2023 bis 2033 errechnet sich unter Vermutung einer linearen Fortsetzung von 10 Jahren $\times 0,6 = 6,0 \%$ eine angenommene

Haushaltsgröße 2021 von $2,371 - 6,0 \% = 2,228 \text{ EW/WE}$

Berechnung Auflockerungsbedarf in WE:

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten

Auflockerungsbedarf in WE = $(4.119 / 2,228) - 1.737 = 112 \text{ WE}$

Berechnung Auflockerungsbedarf in ha:

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE * angenommene Haushaltsgröße

Einwohnergleichwert $112 \text{ WE} * 2,228 = 249 \text{ EW}$

Bedarf in ha: Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte

Bedarf in ha: $249 \text{ EW} / 40 \text{ EW/ha} = 6,2 \text{ ha}$

4.3. Flächenpotentiale

Im Gemeindegebiet gibt es zwar noch einige wenige freie Bauplätze. Zur Veräußerung stehen jedoch derzeit keine zur Verfügung. Der Markt tritt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt. Die vorhandenen Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, für die Anderen gibt es keine Bereitschaft zur Veräußerung.

Jegliche Versuche, an die vereinzelt vorhandenen Baulücken heranzukommen, scheitern mit den Hinweisen, die Grundstücke für den eigenen Nachwuchs zurückzuhalten bzw. derzeit keine Verwendung für das Geld zu haben. Grundstücke mit durchsetzbarem, jedoch nicht erfülltem Bauzwang gibt es im Bereich des Marktes Siegenburg nicht.

Innenentwicklungspotenzial berechnen

Innenentwicklungspotenzial =

Theoretisches Innenentwicklungspotenzial * Aktivierungsquote

$0,0 \text{ ha} * 0,15 = 0,0 \text{ ha}$

4.4. Bedarf für die Neuausweisung

Bedarf für die Neuausweisung =
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung
+ Auflockerungsbedarf
– Innenentwicklungspotential
6,3 ha + 6,2 ha – 0,0 ha = 12,5 ha

Die gem. Statistik ausgewiesenen Flächen sind reine Wohnbauflächen und geben eine Siedlungsdichte und Bedarf je ha Wohnbaufläche wieder. Die mit den Bauleitplänen auszuweisenden Flächen beinhalten jedoch nicht nur die reinen Wohnbauflächen, sondern auch die Verkehrsflächen, Parkplatz- und Grünflächen sowie sonstige Funktionsflächen. Für diese Flächen ist ein Zuschlag von ca. 35 % erforderlich.

Daraus ergibt sich ein Bedarf:

12,5 ha + 35 % = 16,88 ha

Hierdurch ist dargelegt, dass ein konkreter Bedarf besteht.

Durch die Neuausweisung im Zuge dieses Bebauungsplanes wird hingegen nur ein Baulandbedarf von 0,593 ha abgedeckt.

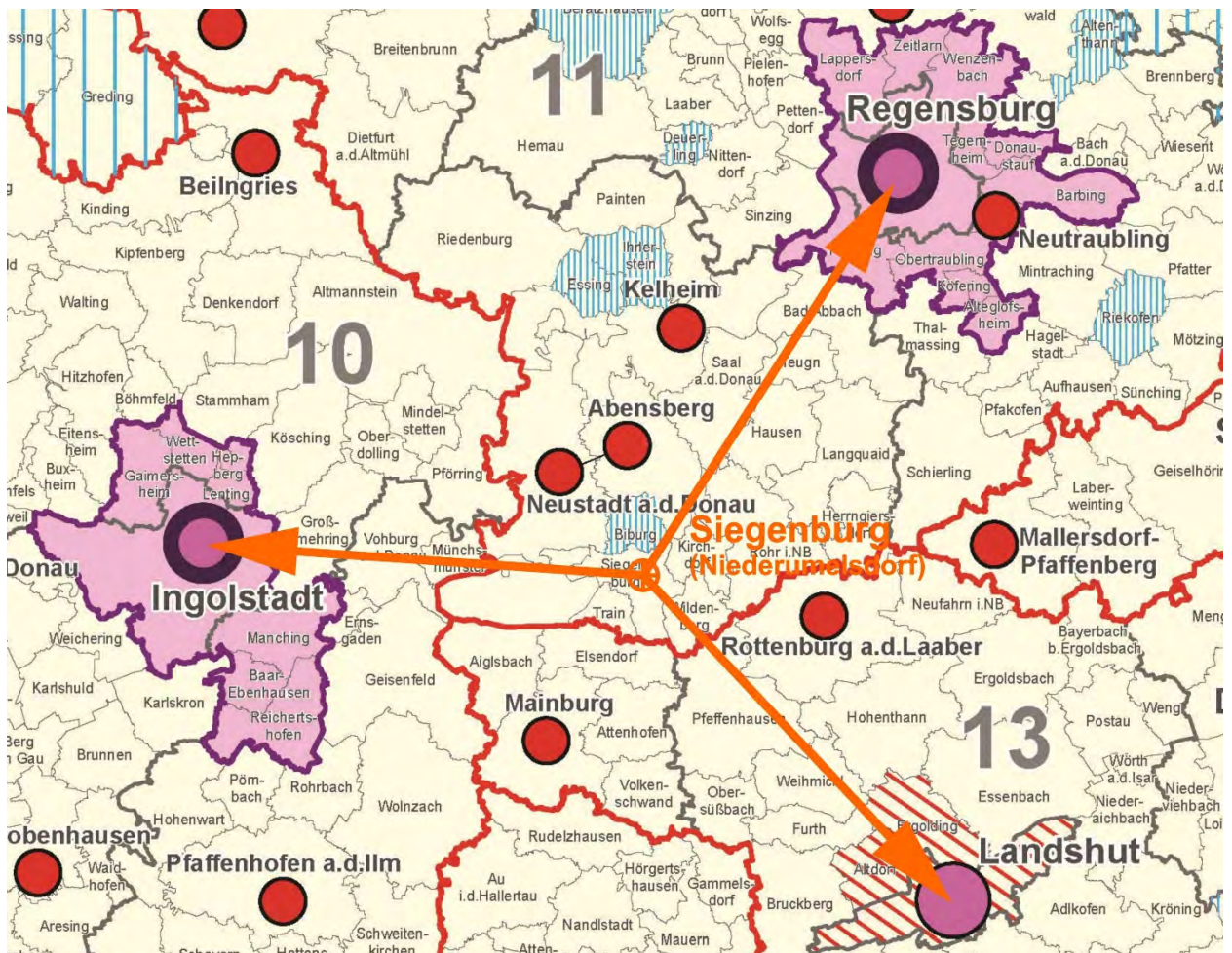
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde das Zentrale-Orte-Konzept grundlegend reformiert. Demzufolge ist der Markt Siegenburg ein Grundzentrum und liegt gem. Karte 4 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang Strukturkarte“ zwischen den Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt sowie dem Oberzentrum Landshut. Siegenburg liegt in der Nähe der Mittelzentren Neustadt a. d. Donau / Abensberg, Mainburg und Rottenburg a. d. Laaber.

Durch die Nähe zu den Verdichtungsräumen und Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt sowie dem Oberzentrum Landshut ist Siegenburg mit dem Ortsteil Niederumelsdorf für Siedlungstätigkeiten interessant.

Die Strecke zum Regionalzentrum Regensburg beträgt über die Autobahn A93 nur ca. 40 km bzw. 30 Minuten, zum Regionalzentrum Ingolstadt über die Bundesstraße B 299 und B 16 nur ca. 40 km bzw. 35 Minuten und zum Oberzentrum Landshut über die Bundesstraße B 299 ebenfalls nur ca. 40 km bzw. 40 Minuten.



Karte 4: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2 Strukturkarte Stand: 1. März 2018
Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Leitziel und Leitmaßstab der Landesplanung gem. Art. 5 BayLplG ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten.

Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für die Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

Grundsatz: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Planung: Das Plangebiet wird in unmittelbarer Umgebung vorhandener Baulandflächen vorgesehen. Der demographische Wandel wurde im Zuge des Bedarfsnachweises berücksichtigt. Die vorgesehenen Flächen decken nur einen geringen Anteil des Bedarfs ab.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Planung: Das Plangebiet nutzt Potenziale der Innenentwicklung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungswege.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

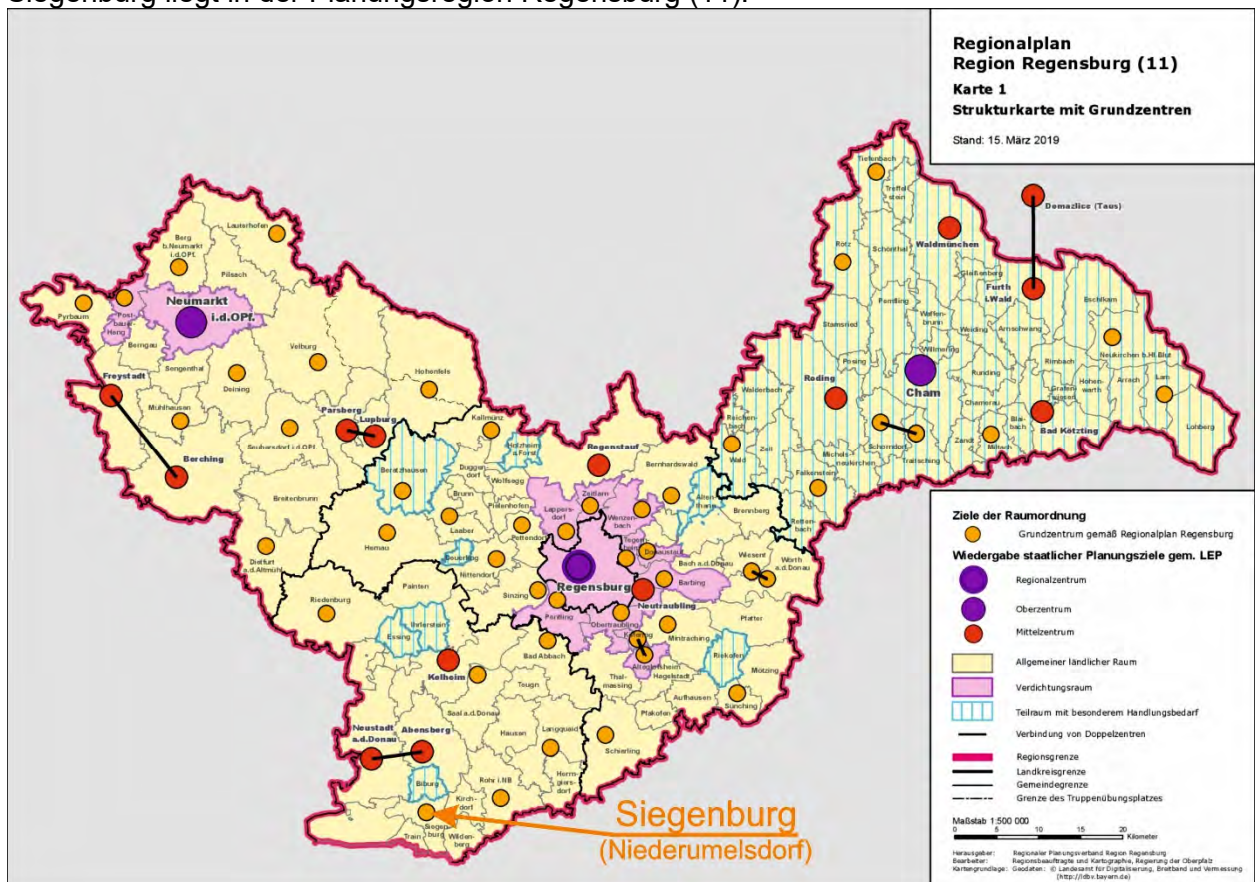
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Ziel: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

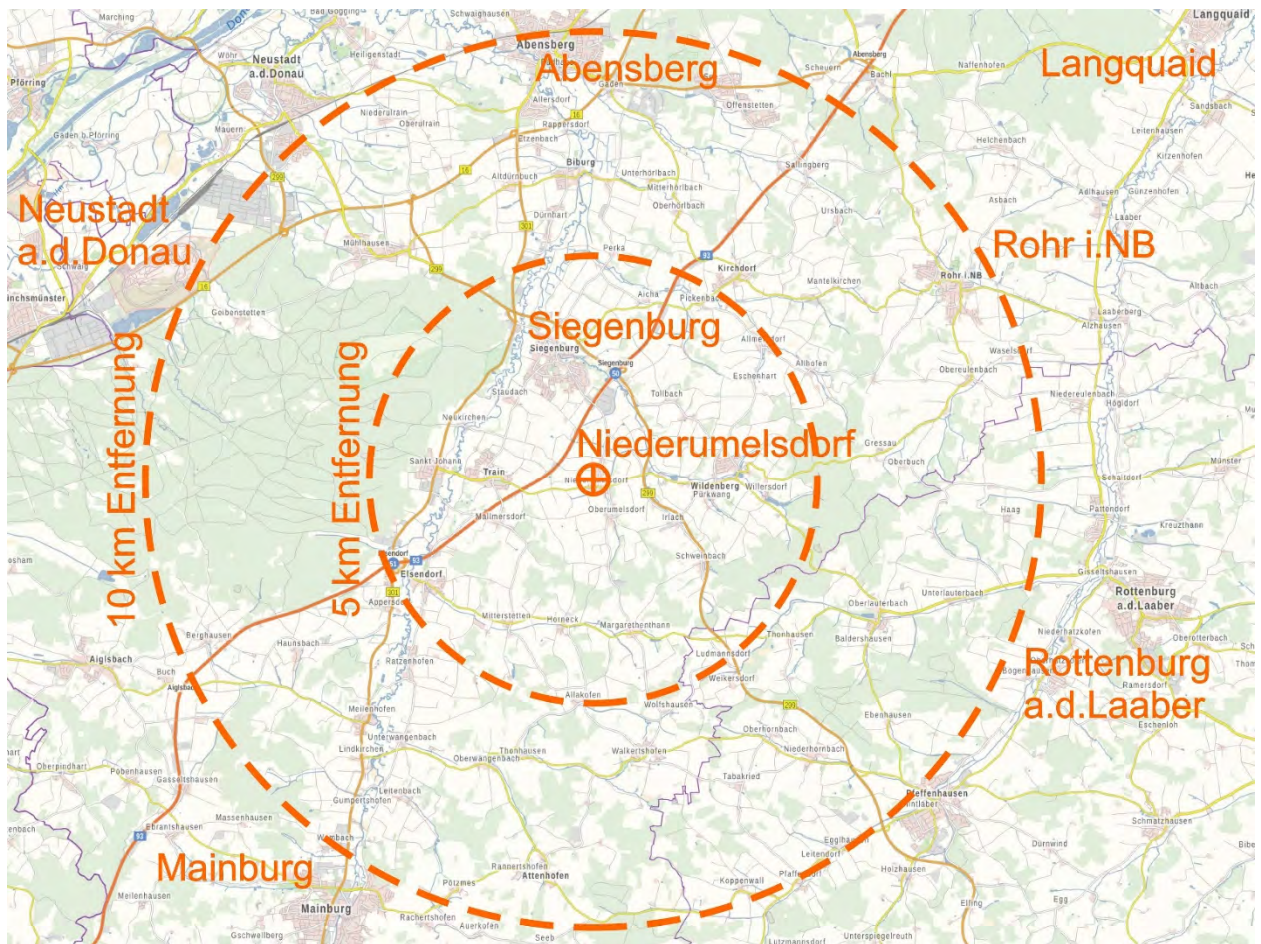
Planung: Das Plangebiet wird unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsbereiche angebunden. Bandartige Siedlungsstrukturen finden nicht statt, vorhandene werden gemindert.

Regionalplanung

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Der Markt Siegenburg liegt in der Planungsregion Regensburg (11).



Karte 5: Auszug aus Regionalplan Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren Stand 15.03.2019, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann



Karte 6: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit Darstellung der Entfernung zu den Mittelzentren.

Im Regionalplan für die Region 11 (Regensburg) wird ausgesagt:

II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur:

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

II Siedlungswesen, 3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen 3.4:

Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München sollen u. a. in Siegenburg eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden

Der Markt Siegenburg ist gem. Regionalplan der Region Regensburg (11) Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ ein Grundzentrum. Er ist eingebettet zwischen den Mittelzentren Neustadt a. d. Donau / Abensberg, Mainburg und Rottenburg a. d. Laaber.

Aufgrund der Nähe zu den Regional- und Oberzentren wird durch die prosperierenden Wirtschaftsregionen auch auf Siegenburg ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt, insbesondere für die Suche nach günstigem und bezahlbarem Bauland.

Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung des Marktes Siegenburg und seiner Ortsteile dar, da der Markt Siegenburg derzeit über keine Baulandflächen verfügt.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die Struktur des Gebietes folgt im Wesentlichen der Entwicklung des dörflichen Umfeldes und des verfügbaren Planungszuschnitts. Die Baugebietsausweisung soll Siedlungsraum für 8 Parzellen schaffen, die mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen bebaut werden können. Gegenüber den bestehenden, aus der dörflichen Struktur heraus entstandenen Grundstücken, sollen auch kompaktere Parzellengrößen ausgewiesen werden, um der vermehrten Nachfrage nach kleineren Grundstücken, als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Deswegen soll die Bebauung möglichst verdichtet angelegt werden. Andererseits soll auch der Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung im dörflichen Umfeld nicht gänzlich verloren gehen.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind ein zentraler Punkt des Marktes und des Ortsteils Niederumelsdorf und sollen in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden daher weiterhin aufrechterhalten, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan

- die Wechselwirkung zwischen Wohnbebauung und dörflichem Umfeld verträglich gestalten.
- vielschichtige Wohnraumnutzungen ermöglichen.
- die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Baulandflächen regeln und sicherstellen.
- die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes gestalten.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Verkehrsrechtliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über bereits bestehende Straßen (Lindenweg im Osten) und dem Flurweg im Westen, der ausgebaut wird.

Die innere Erschließung ist nur für die Parzellen 5 und 6 erforderlich, die ohne Wendeanlage mit einem Stich an den Flurweg angebunden werden.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist die Nutzung im Flurweg und des Stiches als Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Anlage eines Gehweges vorgesehen.

Die Verkehrsanlage besitzt keine Durchgangsfunktion, so dass ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

Um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 4,5 m als Mischfläche vorgesehen.

6.2. Infrastruktureinrichtungen

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft vorhanden:

Schule	ca. 4,0 km
Kindergarten	ca. 4,0 km
Rathaus	ca. 4,0 km
Arzt	ca. 4,0 km
Kirche	ca. 0,3 km

6.3. Bauliche Nutzungen

Die zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Siegenburg als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Da der Umgriff des Bebauungsplanes („An der Trainer Straße“) den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets hat, ist die gegenwärtige Widmung der Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO nicht mehr zutreffend. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 18 in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geändert. Auch die Umgebung des Planungsbereichs ist auch von Wohnbebauung geprägt.

Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Siegenburg üblichen Wohngebietsflächen der Ortsteile. Die vom Markt Siegenburg gewünschten und verstärkt nachgefragten modernen Bau- und Wohnformen, insbesondere für die kompakten Grundstückszuschnitte, werden

vorgesehen.

Die Baunutzungsverordnung gibt für allgemeine Wohngebiete (WA) Obergrenzen vor: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Die GFZ wird für den Bereich der Wohnbebauung gegenüber der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft (GFZ 0,7), um eine übermäßige Verdichtung zu begrenzen.

Für das Gebiet werden zwei Vollgeschosse zulässig sein, um die Möglichkeit zu bieten, kompakte Baukörper zu gestalten.

Für das Baugebiet wird im Bereich der Wohnbauflächen eine Einzelhaus- bzw. Doppelbebauung vorgesehen. Um den Charakter eines Geschoßwohnungsbaus zu unterbinden, sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes. Für die Gebäudestellung ist die Firstrichtung festgesetzt.

Durch die Festsetzung unter 2.1 Bauweise / Gebäudestellung ‚Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen‘ soll vermieden werden, dass der First diagonal oder quer zum Gebäude angelegt wird. Bei Doppelhausbebauung betrifft dies auch das gesamte Gebäude und nicht nur eine Haushälfte.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die sog. Sockelhöhen = Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK) werden in Abhängigkeit von der nächstgelegenen angrenzenden Straßenhöhe (Straßenbegrenzungslinie) mit max. 0,30 m über Straße festgesetzt. Dies dient einerseits der Minimierung der Aushubmengen, andererseits um einen Flurabstand gegenüber wild abfließendem Wasser herstellen zu können. Zur Definition der Höhenlage wird die Fertigfußbodenoberkante verwendet, da diese auch in Zukunft nachvollziehbar ist und die Rohbodenoberkante nur einen vorübergehenden Bauzustand bedeutet.

Die Festsetzung des Bezugspunktes zur Bemessung der Abstandsflächen auf Basis der Höhe der jeweiligen E FOK wurde getroffen, da zu erwarten ist, dass sich das konkrete Gelände langfristig nicht erhalten lässt. Dadurch ist die Festsetzung bestimmbar und dauerhaft nachvollziehbar.

Mit den dargestellten Beispielschnitten werden die Höhenlage der Gebäude sowie die erforderlichen Auffüllungen und Abgrabungen visualisiert.

Für die Bebauung sind die Bauweisen E (Erdgeschoss), E+D (Erd- und Dachgeschoss) sowie E+I (Erd- und Obergeschoss) zugelassen, um den unterschiedlichen Nutzungsinteressen Raum zu geben.

Zur besseren Nutzung der Dachgeschosse bei Erd- und Dachgeschossbebauung (E + D) sind Dachgauben und Dachliegefenster möglich. Um überlange Dachaufbauten zu vermeiden, werden Dachgauben erst ab einer Dachneigung ab 36° vorgesehen. Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten sollen aus optischen und Brandschutzgründen eingehalten werden. Abgrenzungen in der Dachfläche sind z. B. das Ende des Daches oder Brandmauern. Einbauten sind z. B. Dachflächenfenster, Kamine oder andere Gauben.

Weitere Dachgestaltung mit negativen Dacheinschnitten (in die Dachfläche integrierte Terrassen) entsprechen nicht dem örtlichen Umfeld und werden daher ausgeschlossen. Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach vorgesehen.

Für die besonders wirtschaftliche Bebauung mit Pultdach wird eine Dachneigung von 8° - 15° vorgesehen.

Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten und braunen Farben und Tönen vorgesehen. Graue Farben und Töne sind ebenso zulässig. Bei Pultdächern sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Bleideckungen und -bekleidungen sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind auch nur für untergeordnete Kleinflächen zulässig.

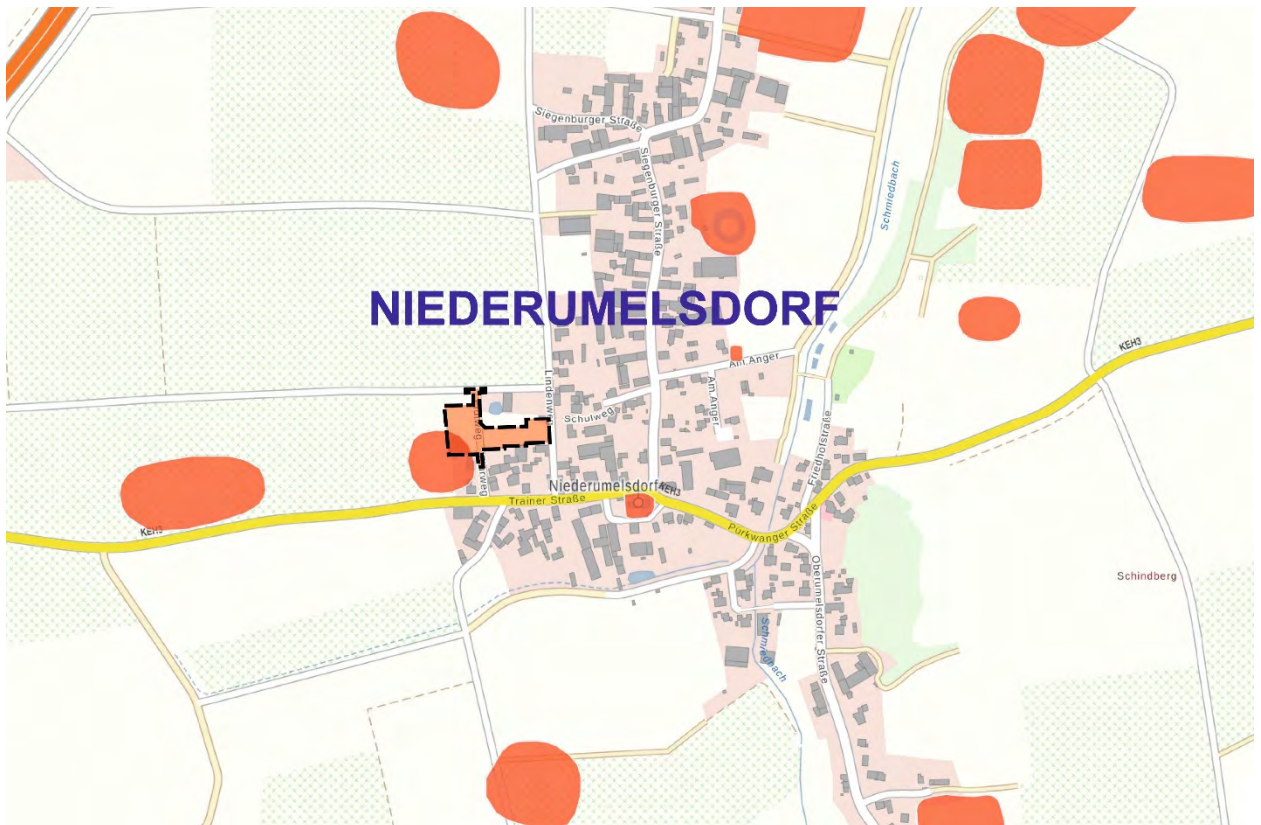
Die Gebäudehöhen wurden mit Festsetzungen der First- und Wandhöhen in den Regelbeispielen begrenzt. Bei Geländeneigungen soll eine Freilegung von Kellergeschossen vermieden werden, um kein zusätzliches Geschoss zu generieren. Dadurch ist auch eine Geländeauffüllung im Gebäudeanschlussbereich vorgesehen, die max. 50 cm unter der E FOK zu enden hat.

Die Grenzgaragen wurden giebelständig zur Nachbargrenze vorgesehen. Dadurch kann der Ortsgang bündig mit der Grenze abschließen und der Traufüberstand auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Für Garagen wurden weitere planungsrechtliche Vorschriften getroffen. Dadurch sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich. Für diese sind aus ökologischen Gründen Dachbegrünungen zwingend vorzusehen.

Um eine gute Nutzung zu erzielen, wird eine Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen von 3,5 m festgesetzt.

6.4. Denkmalschutz

Entsprechend des bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 8) besteht für den Planungsbereich eine Denkmalvermutung.



Karte 7: Auszug aus bayerischer Denkmaltatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Entsprechend der Geoinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Bodendenkmal Nr. D-2-7237-0078 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden.

Im Bereich von Denkmalfächern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.

6.5. Hochwasserschutz

Entsprechend der Daten des Bayern-Atlas liegen wassersensible Bereiche im Geltungsbereich vor. Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten RRB (Regenrückhaltebecken) dienen der Rückhaltung und Vergleichmäßigung von außerhalb auf den Ortsbereich Niederumelsdorf einwirkendem Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Becken werden öffentlich gefördert und dienen nicht der Entwässerung des Baugebietes im Planungsbereich.

Zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung sind eigene Maßnahmen (Zisternenlösung mit teilweisem Rückhalt des Regenwassers als Brauchwasser) vorgesehen. Das Puffervolumen ist so zu dimensionieren, dass der Drosselabfluss von max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstückfläche gewährleistet ist.



6.6. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Entsprechend der bodenkundlichen Untersuchung wurden unterhalb des Mutterbodens tonige, schluffige Sande angetroffen.

Bei den Felduntersuchungen wurde zum Teil Schichtenwasser angetroffen, das jedoch keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper zuzuordnen ist. In Zeiten starker Niederschläge und im Frühjahr muss mit einem vermehrten Auftreten von Schichtwasser gerechnet werden, welches sich über einer schwerer durchlässigen Schicht staut.

Zur Ermittlung der Versickerung wurden Sickerversuche durchgeführt. Die ermittelten Durchlässigkeiten sind gemäß DIN 18130-1 als schwach durchlässig einzustufen.

Über die Verwertung der vorhandenen Böden gibt das Gutachten in einer orientierenden Untersuchung zur Entsorgung von Abfällen Auskunft.

Altlasten sind nicht bekannt.

6.7. Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Siegenburg-Train.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Siegenburg. Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindlichen Kanäle. Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser wird angestrebt, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle nicht verschärft werden.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird durch Anschluss an gemeindliche Kanäle mit Behandlung durch die Abwasseranlage des Marktes Siegenburg entsorgt.

Für die Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung zu beachten.

Für eine wirtschaftliche Bauweise ist der Anschluss von Kellergeschossen an den Schmutzwasserkanal nicht im freien Gefälle vorgesehen. Tiefer liegende Entwässerungseinrichtungen, z. B. in Kellerräumen, sind daher bei Bedarf mit privaten Hebeanlagen zu entwässern.

Niederschlagswasser

Zur weitergehenden Entlastung der Kanalanlagen und im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser, wird dieses getrennt und dezentral entsorgt.

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wurden dezentrale Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Die ermittelten Durchlässigkeiten sind gemäß DIN 18130-1 als schwach durchlässig einzustufen.

Daher ist die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfahrungsgemäß nur selten möglich. Eine verträgliche dezentrale Entsorgung unverschmutzten Niederschlagswassers ist jedoch zu begrüßen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind die einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien hinsichtlich Qualität und Quantität des zu entsorgenden Niederschlagswassers, als auch die evtl. erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu beachten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Das Abwassersystem der bestehenden Siedlung wird nicht überlastet, da der gesamte Regenwasserabfluss separat über eigene Rückhaltungen und Ableitungen entsorgt wird. Das Niederschlagswasser wird daher innerhalb des Planungsbereichs in einem Oberflächenkanalnetz gesammelt. Zur Vergleichmäßigung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen und als Schutz des bestehenden Kanalnetzes vor Überlastung durch das neue Baugebiet wurden Maßnahmen festgesetzt. Hierfür sind auf den jeweiligen Parzellen Regenrückhaltezysternen zu errichten, die den Niederschlagswasserabfluss begrenzen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m³ je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m² muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche vergrößert werden.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen auf Landkreisebene gewährleistet.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird eine Stelle mit einer Fläche von ca. 25 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation vorgesehen. Der vom Bayernwerk vorgesehene Standort für einen Transformator ist nicht realisierbar, da in diesem Bereich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen werden. Der Markt Siegenburg wird in Abstimmung mit dem Bayernwerk und ggf. dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern einen Alternativstandort festlegen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann durch Erweiterung des Versorgungsnetzes an das Telekommunikationsliniennetz der Telekom Deutschland GmbH angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an bestehende Gemeindestraßen sowie an das überörtliche Straßennetz durch die Bundesstraße B 299 und die Bundesautobahn A 93.

6.8. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen (u.a. Gülleausbringung, Nachtarbeit während der Erntezeit) zu rechnen und als zumutbar hinzunehmen. In der Nähe zum geplanten Wohngebiet ist ein viehhaltender Betrieb vorhanden. In Abhängigkeit von der Wetterlage ist mit einer Geruchseinwirkung durch die Viehhaltung und der vorhandenen Mistlagerstätten zu rechnen und zu tolerieren.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Tierhaltung ist festzustellen, dass die Landwirtschaft auf Fl.-Nrn. 6, 26, 19 und 29 aufgegeben wurde. Der Milchviehbetrieb auf Fl.Nr. 11 ist auf Grund des betriebenen Umfangs und den gegebenen Abstandsverhältnissen (ca. 250 m entfernt) nicht relevant.

Hinsichtlich der Schweinehaltung auf Fl.-Nr. 7 besteht kein Handlungsbedarf, da auf der Grundlage immissionsschutzfachlich überschlägiger Berechnungen und unter Einbeziehung des Geländeverlaufs und der vorherrschenden Windverhältnisse erhebliche Belästigungen durch Geruch ausgeschlossen werden können.

Um einwirkende Lärmimmissionen auf die Parzellen 7 und 8 auszuschließen, wird der Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der gesamten Ostfassade von Gebäuden auf Parzelle 7 und 8 vorgesehen.

In Teilbereichen der Teilgebiete ist wie ortstypisch in der Hallertau üblich, Hopfenanbau vorhanden. Als Schutz vor Anwendung von Spritzmittel im Zuge des Hopfenanbaus wird zu den im Norden liegenden Hopfengärten (Flurnummer 139 und 140) ein ausreichender Schutz mit einem verkürzten Abstand von 25 m in Kombination mit einer sechsreihigen und 10 m breiten Schutzhecke erreicht. Die im Westen liegenden Hopfengärten (Flurnummer 124) sind gegenüber der Baugrenze mehr als 50 m entfernt.

7. Grünordnung

7.1. Bestandsaufnahmen von Natur, Landschaft und Siedlungsstruktur

Die Planungsflächen des geplanten Bebauungsplanes „An der Trainer Straße“ liegen am westlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Niederumelsdorf. Niederumelsdorf liegt ca. 2,5 km südlich des Ortszentrums des Marktes Siegenburg und ca. 1,0 km westlich der BAB A 93. Die Orte Train (westlich) und Wildenberg (östlich) liegen jeweils ca. 1,2 km von Niederumelsdorf entfernt.

Das ca. 0,632 ha große Planungsgebiet liegt ca. 50 m nördlich der Ortsdurchfahrt von Niederumelsdorf (KEH 3 „Trainer Straße“). Von dieser aus erschließt derzeit ein Flurweg das Planungsgebiet (dieser wird im Zug der geplanten Baugebieterschließung ausgebaut). Die Lindenstraße verläuft in Nord-Südrichtung durch das geplante Baugebiet und mündet am Nordende in einen Flurweg.

Die Planungsfläche verzahnt sich östlich der Lindenstraße mit bereits bestehenden Ortsstrukturen bis an die Siegenburger Straße.

Den Umgriff des Bebauungsplanes bilden

- Im Norden Regenrückhalteeinrichtungen (Projekt „boden.ständig“) und Landwirtschaftliche Gebäude bzw. Flurweg
- Im Osten der bestehende Lindenweg mit dahinterliegender Bebauung
- Im Süden die bestehende Bebauung
- Im Westen landwirtschaftliche Flächen.

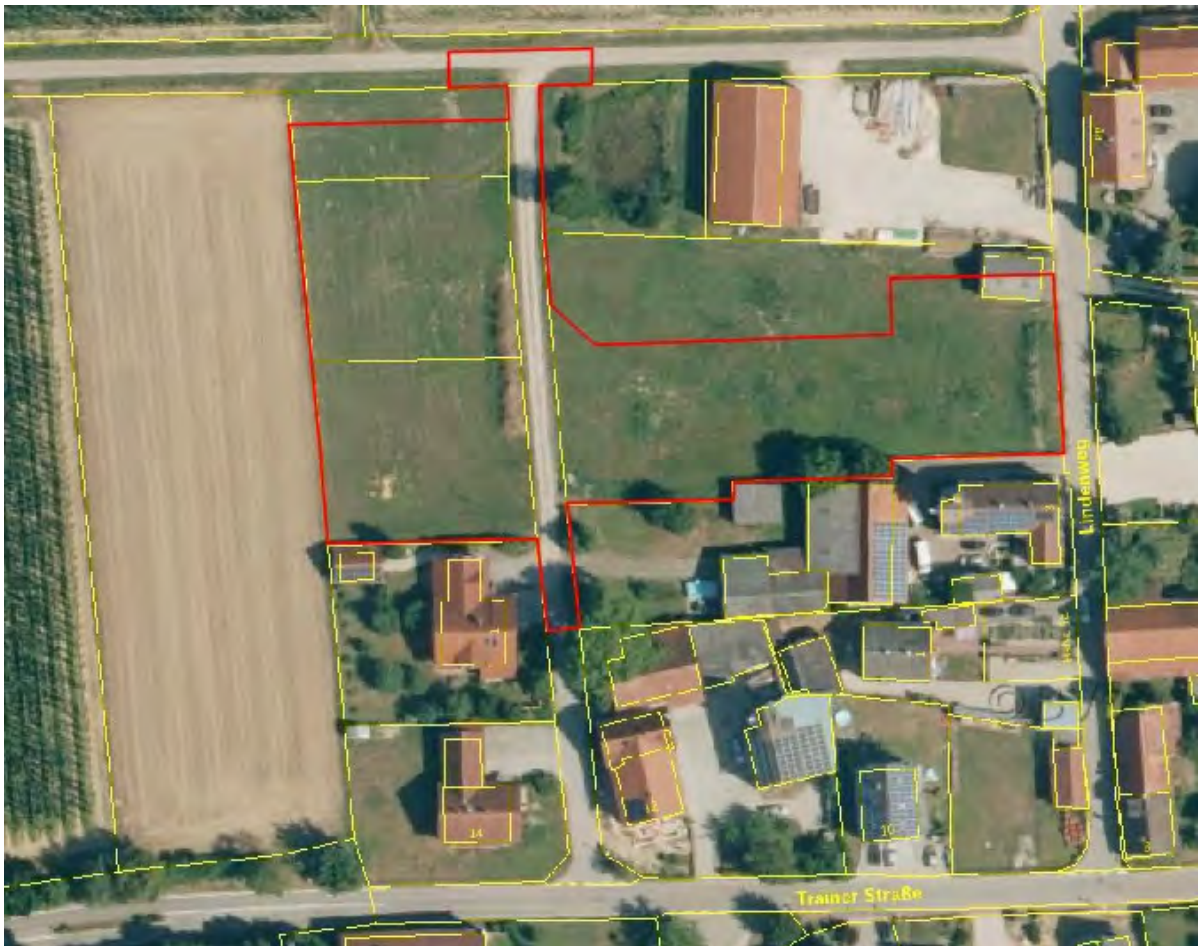
Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an. Es ist eine ortsnahe bzw. nahezu innerörtliche Freifläche. Die in der bisherigen, rechtskräftigen Flächennutzungsplanung bereits als Dorfgebiet dargestellten Flächen sollen nun in einem Bebauungsplan der inzwischen tatsächlichen Eigenart der Umgebung entsprechend als allgemeine Wohngebietsflächen mit zugehörigen Erschließungsflächen festgesetzt werden.

In der Planungsfläche (siehe Darstellung unten) bildet Intensivgrünland die Hauptstruktur.

Artenarme Säume und Staudenfluren grenzen an den bestehenden Flurweg an.

Ein mesophiles Gebüsch mit einem Einzelbaum steht im Geltungsbereich der Planung an der Südgrenze (westlich der geplanten Erschließungsstraße, nördlich eines Gebäudes) und kann in die Bebauung integriert werden und wird daher als zu erhalten festgesetzt.

Nördlich und westlich schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (teilweise Hopfengärten) an den Planungsbereich an - ebenso wie unmittelbar außerhalb des gesamten Siedlungsbereichs von Niederumelsdorf.



Darstellung des geplanten Baugebietes „Trainer Straße“ Niederumelsdorf (Umgriff rot markiert) mit Umgebung. O.M.

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Bearbeitung: FLU Planungsteam, Regensburg

7.2. Grünordnerische Ziele und Umsetzung in der Bauleitplanung

Grünordnerisch sollen in der Bauleitplanung vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der zusätzlichen Wohngebietsflächen in die Umgebung und die umgebende Landschaft.
- Schutz der Wohnbebauung vor den Auswirkungen des Hopfenanbaus – hier des Hopfengartens nördlich des Flurweges. Da der Abstand der Wohnbebauung zu diesem Hopfenanbau weniger als 50 m beträgt, wird innerhalb der (erweiterten) nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens 6-reihige Schutzpflanzung (mindestens 10 m breit) zum Schutz den geplanten Wohngebietes vor den Auswirkungen des Hopfenanbaus festgesetzt
- Durchgrünung der Baugebietsflächen insbesondere entlang der geplanten Erschließungsstraßen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen.
- Ortsrandbildung in Form von Flächen mit Pflanzbindung (standortheimische Gehölzflächen) auf privaten Flächen am zukünftig westlichen Ortsrand.
- Niederschlagswassermanagement: Rückhalt des Niederschlagswassers auf den geplanten Grundstücksflächen in Form von Rückhalte- und Drosselzisternen, die Wasser verzögert und gedrosselt an das geplante Trennsystem im Baugebiet abgeben.

- Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse durch vorzugsweise Verwendung wasser-durchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)

Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind auf das Straßenbegleitgrün entlang der Anliegerstraßen beschränkt. Diese Strukturen bestehen bereits jetzt.

Nördlich der geplanten Baugrundstücke (östlich Flurweg) ist ein ca. 3 m breiter Grünstreifen im Übergang zum nördlich gelegenen Rückhaltebecken vorgesehen. Wie das Straßenbegleitgrün ist die Fläche als Wiesenfläche (Ansaat mit gebietseigenem Saatgut) mit Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Arten und Mindestpflanzqualitäten sowie der Umgang mit Ausfällen ist ebenfalls festgesetzt. Für die extensiven Wiesenstreifen gilt eine mindestens zweimalige Mahd pro Jahr.

In den öffentlichen Flächen im Nordwesten ist eine mindestens 10 m breite Gehölz-Schutzpflanzung zum Schutz der Wohngebäude vor den Auswirkungen des Hopfenanbaus festgesetzt, da der Abstand der Nutzungen weniger als 50 m beträgt. Die zu verwendenden Gehölze mit Quantitäten und Qualitäten sind festgesetzt.

Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung in Grundstücksflächen (Baulandflächen)

Um das Ziel der Baugebietsdurchgrünung zu erreichen, wird in der Planung festgesetzt, je voller 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste für Bäume II. Ordnung zu setzen und zu unterhalten.

Weiterhin werden in der Planzeichnung in Grundstücksflächen Baumpflanzungen festgesetzt, die auf den Straßenraum wirken. Diese Pflanzverpflichtung ist auf die flächenbezogene, oben genannte Festsetzung zu Baumpflanzungen anrechenbar.

Der Pflanzort der festgesetzten Bäume ist bei beiden festsetzungsarten nicht unmittelbar lagegebunden und kann (die straßenraumwirksame Baumpflanzfestsetzung) für Grundstückszufahrten oder technische Einbauten (Leuchten, Zisterne) verschoben werden.

Die Festsetzung der Mindestpflanzqualität (Hochstammbäume, mindestens 3x verschult, Stammumfang mindestens 16-18 cm) gewährleistet, dass die grünordnerischen Maßnahmen bereits kurzfristig wirksam sind. Ausfälle sind zu ersetzen.

Für Grundstücksflächen am westlichen Baugebietsrand (zum Ortsrand hin) wird ein Pflanzgebot für eine Gehölzpflanzung festgesetzt: Ein Grundstückstreifen mit einer Breite von 3 m ist zu mindestens 75% der Flächen mit Gehölzen gem. Auswahlliste für Heister und Sträucher herzustellen. Dabei müssen mindestens 15% der Pflanzen Heister sein.

Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände werden vorgegeben. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. In der Planzeichnung ist hierzu ein Regelschnitt festgesetzt.

Die restliche, nicht zu bepflanzende Fläche innerhalb der Pflanzgebotfläche ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ sind dabei auch Ruderalflächen zugelassen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Wohnnutzung durchzuführen. Alle Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Festgesetzt wurde die Regelung, alle öffentlichen Pflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließung, die privaten Pflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Die vorgenommenen Pflanzungen sind dabei fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind ohne Verzug qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen.

Für alle Gehölze ist die regionale bzw. autochthone Herkunft festgelegt. Nachweise sind zu erbringen.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ausgleichsflächen

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden 2021) ergibt für die Baugebietsflächen bei Überlagerung der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen mit ihrer Wertigkeit in Abgleich mit der Eingriffsschwere einen Gesamtausgleichsbedarf von 6.210 WP.

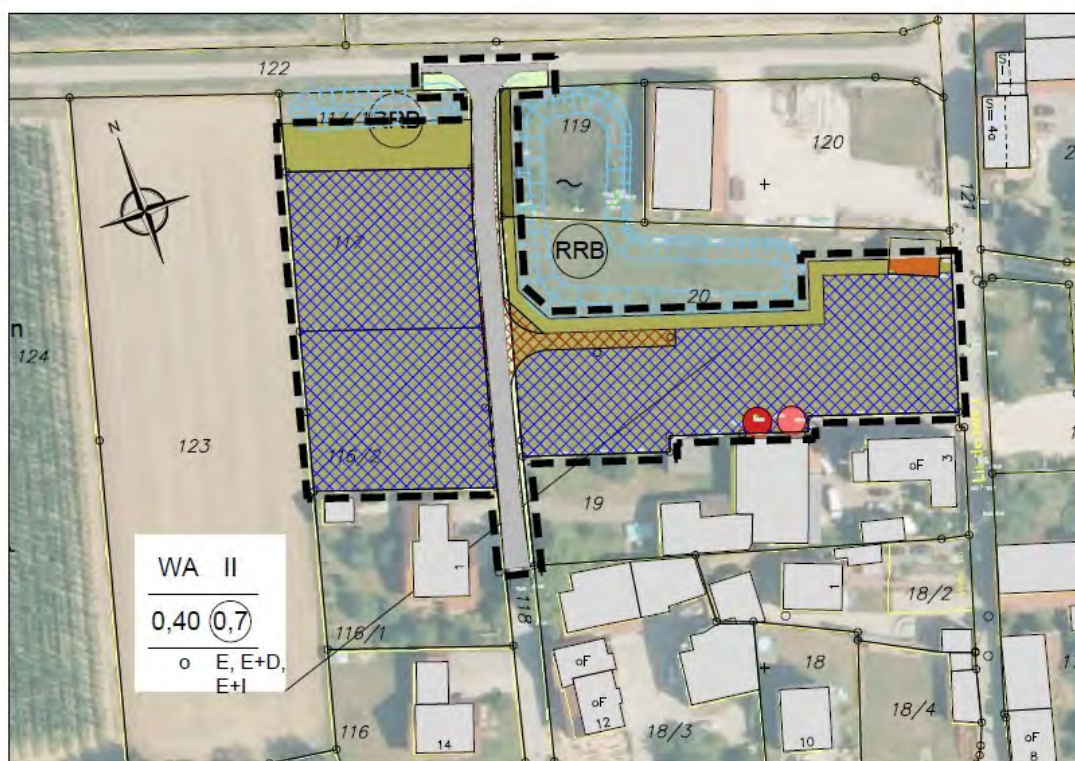
Der Eingriffsausgleich anhand aufwertbarer ökologischer Ausgleichsflächen erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 997, Gemarkung Biburg. Hier liegen Ausgleichsflächen für mehrere Eingriffsvorhaben und werden (wie die vorliegende Ausgleichsfläche auch) nach den Entwicklungszielen eines Gesamtkonzeptes („Staudacher Feld“, Stand Dez. 2024) umgesetzt.

Auf insgesamt 1.339 m² vorhandener Intensivwiesenflächen (BNT = G 11 gem. Biotopwertliste BayKompV mit Grundwert von 4.017 Wertpunkten) lassen sich durch die Anlage von Saumflächen vor dem vorhandenen Waldrand (BNT = K 122 gem. Biotopwertliste BayKompV) auf insgesamt 506 m² 3.036 Wertpunkte erzielen. Auf weiteren 833 m² der vorhandenen Wiesenfläche lassen sich durch die Anlage einer Streuobstwiese (BNT = B 432 gem. Biotopwertliste BayKompV) – wie auf den bereits für andere Bauleitverfahren verwendeten weiteren Teilflächen der Fl.Nr. 977, Gemarkung Biburg 7.497 Wertpunkte erreichen. Dies entspricht einer Summe von 10.533 Wertpunkten bei Umsetzung der Entwicklungsziele. Abzüglich des vorhandenen Grundwertes der Wiesenfläche (4.017 WP) entspricht dies einer Aufwertung von 6.516 Wertpunkten.

In Abgleich mit dem „Wertpunkteverlust“ aus dem Eingriff auf der Bebauungsplanfläche von 6.210 Wertpunkten ist der Eingriff bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen somit abgegolten. Es ergibt sich rechnerisch ein Überschuß an 306 Wertpunkten.

Nachfolgend relevante Abbildungen aus dem Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ v. 03.07.2025 (alle Grundrissabbildungen ohne Maßstab)

LAGEPLAN EINGRIFFSFLÄCHEN/ BEWERTUNG BESTAND/EINGRIFF M 1: 1000



ERMITTLUNG DES EINGRIFFS
gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2021

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume - vorhandene Biotop- und Nutzungstypen	Grundwert	WP*	Vorh. Wirkung ***	Beeinträchtigung(B)**	Fläche	WP* Malus
G11 - Intensivgrünland, genutzt (inkl. einjähriges brachgefallenes Intensivgrünland) aus FLNR 116/2	gering	3		0,4	1250 m²	1.500
G11 - Intensivgrünland, genutzt (inkl. einjähriges brachgefallenes Intensivgrünland) aus FLNR 117	gering	3		0,4	1249 m²	1.499
G11 - Intensivgrünland, genutzt (inkl. einjähriges brachgefallenes Intensivgrünland) aus FLNR 20(Tfl.)	gering	3		0,4	2096 m²	2.515
G11 - Intensivgrünland, genutzt (inkl. einjähriges brachgefallenes Intensivgrünland) aus FLNR 20(Tfl.)	gering	3		0,0	703 m²	0
G11 - Intensivgrünland, genutzt (inkl. einjähriges brachgefallenes Intensivgrünland) aus FLNR 20(Tfl.)	gering	3		1,0	149 m²	447
K11 - Artenarme Säume und Staudenfluren (z.B. hypertrophe Bestände mit Brennessel, Neophyten- Staudenfluren oder Dominanzbestände von Adierfarn)	gering	3		0,0	59 m²	0
X132 - Einzelgebäude im Außenbereich (z.B. landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Einzelgehöfte, Scheunen, Stallungen, Speichergebäude)	gering	1		0,0	36 m²	0
B312 - Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	mittel	8		0,0	27 m²	0
B112 - Mesophiles Gebüsch/Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	8		0,0	27 m²	0
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3		0,0	186 m²	0
V11 - Verkehrsfläche, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0		0,0	472 m²	0
gesamt m² = 6.337 m²						
Verlust in WP gesamt =						6.210

* WP= Wertpunkte

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - BESTAND, M 1: 2500



Nachweis der Kompensation

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 997 (Tlf.) Gmk. Biburg				
Biotop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 G11-Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst)	gering	3	1.339 m²	4.017
			gesamt m² = 1.339 m²	
			Ausgangswert in WP gesamt=	
			4.017	

* WP= Wertpunkte

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN -ENTWICKLUNG, M 1: 2500



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele FLNR 997 (Tlf.) Gmk. Bieburg				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)		Grundwert	WP*	Fläche
	B432-Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland-mittlere bis alte Ausbildung	mittel	(10*) 9	833 m²
	K122 -Ufersäume,Säume,Ruderal-und Staudenfluren-Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren-feuchter bis mäßig trockener Standorte	mittel	6	506 m²
* 10= Abwertung um 1 WP wegen Timelag * WP= Wertpunkte		gesamt m² = 1.339 m² Ausgangswert in WP gesamt= 10.533		

Kompensationsrechnung Ausgleichsfläche

$$\begin{aligned}
 &10.533 \text{ WP (nachher)} \\
 &- 4.017 \text{ WP (vorher)} \\
 &= 6.516 \text{ WP Kompensation}
 \end{aligned}$$

Erforderliche Kompensation gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben auf FLNR 116/2,117,20(Tlf.),118 (Tlf.),119 (Tlf.),122 (Tlf.), jeweils Gemarkung Niederumelsdorf, Bebauungsplan "An der Trainer Straße" = 6.210 WP

Durch die oben aufgeführten Aufwertungsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche - FLNR 997 (Tlf.) Gmk. Biburg mit 10.533 WP kann der entstehende Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 306 WP, der Kompensation anderer Eingriffsvorhaben der Gemeinde verwenden kann.

9. Kenndaten der Planung

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen Nr.	Fläche	GRZ	zul. Grund- fläche	
1	625	0,4	250	m2
2	625	0,4	250	m2
3	625	0,4	250	m2
4	625	0,4	250	m2
5	705	0,4	282	m2
6	670	0,4	268	m2
7	390	0,4	156	m2
8	385	0,4	154	m2
Gesamt	4.650		1.860	m2

Geltungsbereich ca.	0,632 ha
Wohnbauflächen ca.	0,465 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,067 ha
Öffentl. Grünflächen	0,059 ha
Schutzhecke	0,039 ha
Abfallentsorgung	0,002 ha

- / -