

Markt Siegenburg

Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

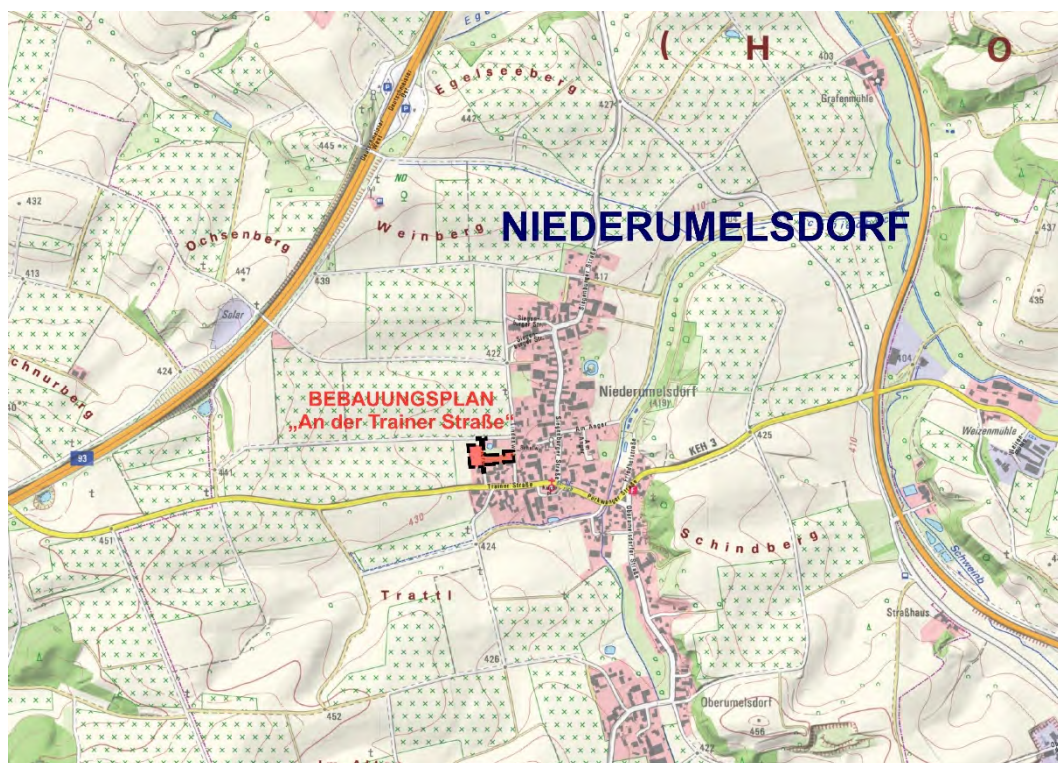
Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Änderung Deckblatt Nr. 18

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
 GÜNTER 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

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 18, M 1:1000

In der Fassung vom 03.07.2025

Begründung der Bauleitplanung

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 18
in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 7

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 18,
in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 15

Bauplanungsrechtliche Begründung

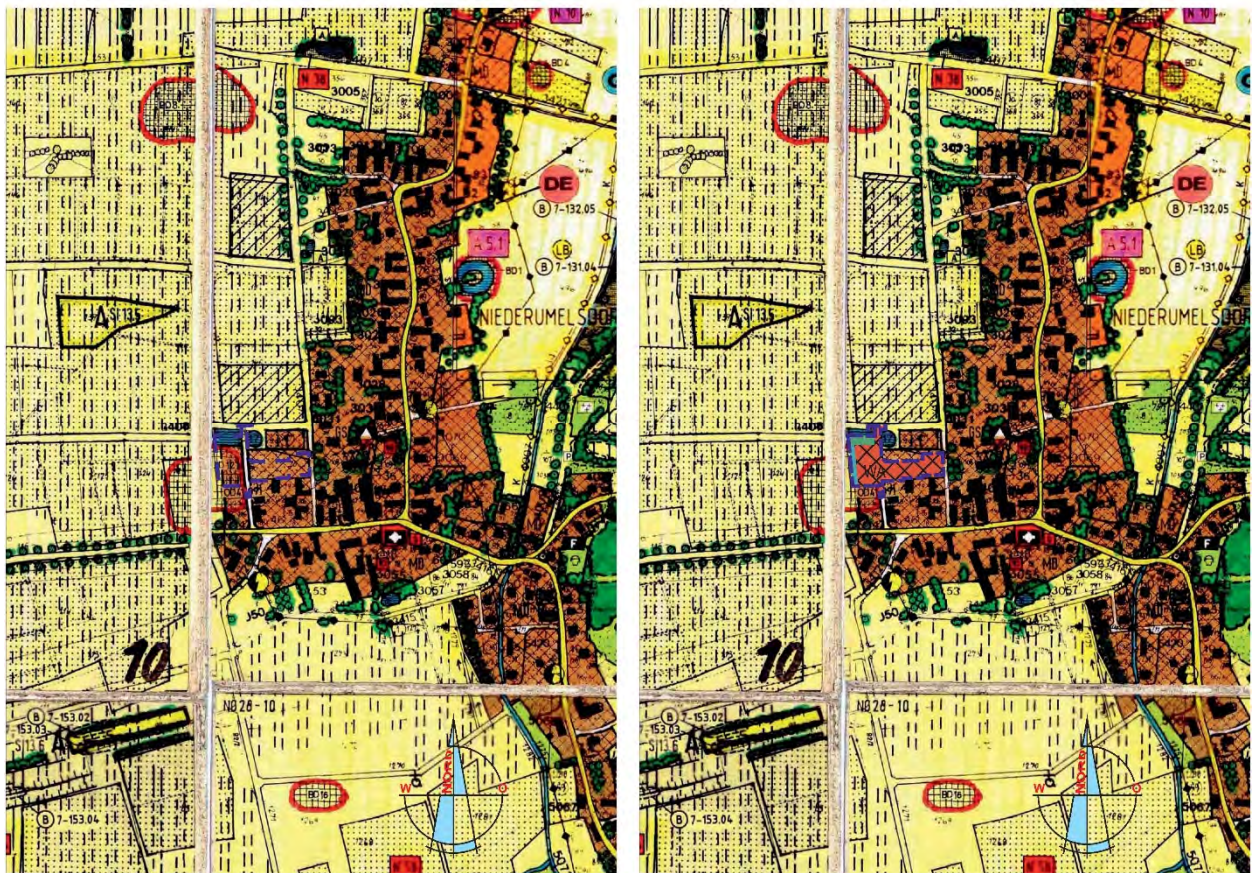
nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktrat Siegenburg hat in seiner Sitzung vom 02.11.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 nach § 1 BauGB beschlossen. 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 (Blauer Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

Die zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Siegenburg als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplane „An der Trainer Straße“. 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 mäßig bewegte Geländestruktur des Ortes ist durch den Hopfenanbau geprägt.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung 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 Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer geringen Hangneigung von ca. 2 % von Westen nach Osten ab. Der Planungsbereich ist Gegenwärtig als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vorgesehen.

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 begrenzt:

- 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.

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.

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 rd. 4 km Entfernung.
- Die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Grundzentren Siegenburg sowie dem Mittelzentrum Neustadt a. d. Donau / Abensberg, Mainburg und Rottenburg a. d. Laaber.

4. Bedarfsnachweis

Für den vorgesehenen Planungsbereich ist eine Nutzung als Dorfgebiet gem. Flächennutzungsplan gibt und somit auch eine Nutzung mit Wohngebäuden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO möglich. Da sich durch eine Änderung in ein allgemeines Wohngebiet ein höherer Anteil an Wohnbebauung ergibt, ist ein Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser wird detailliert im Bebauungsplanverfahren „An der Trainer Straße“ im Parallelverfahren ausgeführt, auf das verwiesen wird.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Der Planungsbereich ist bereits als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO gewidmet und erfährt durch die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO keine andere Beurteilung im Sinne der Raumordnung.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. 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 von Wohnbebauung geprägt.

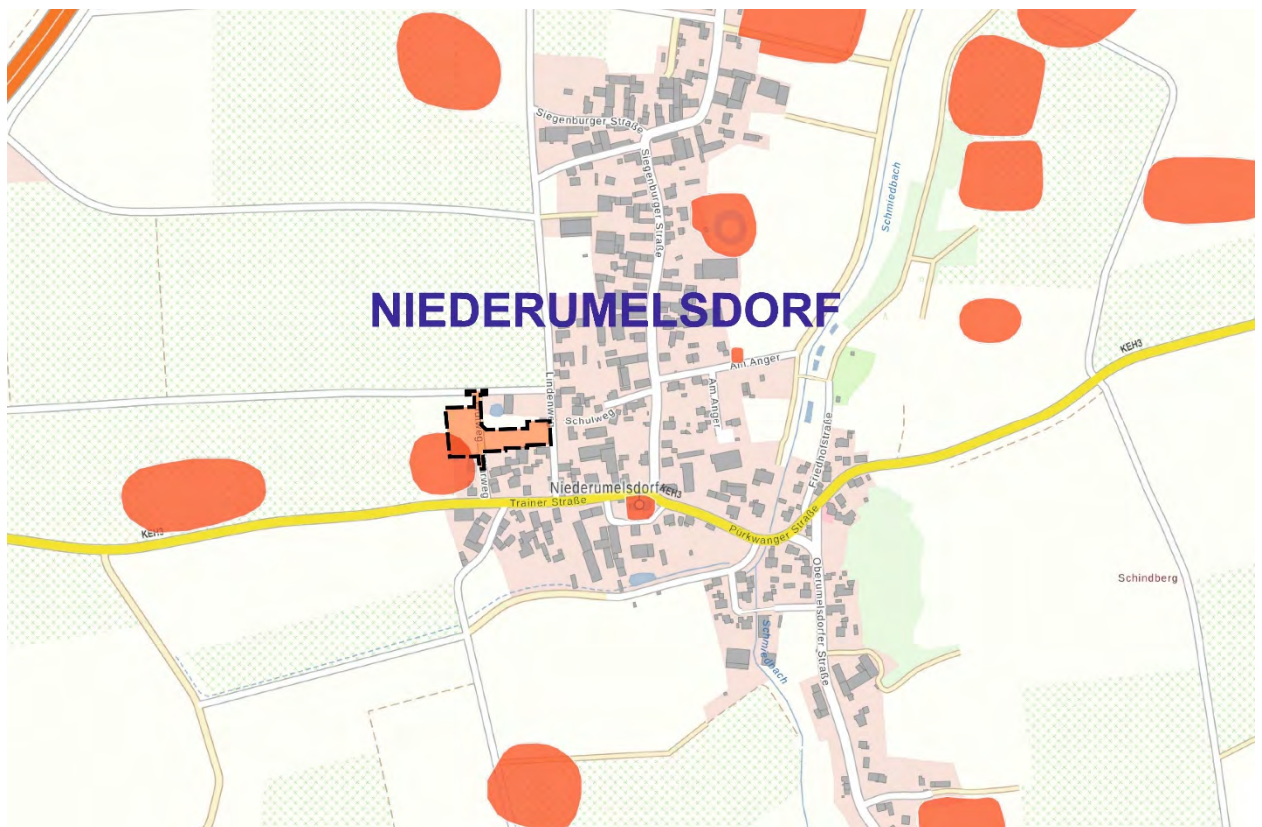
Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Siegenburg üblichen Wohngebietsflächen der Ortsteile und wird in dem nachgeordneten Bebauungsplan näher geregelt.

6.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

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

6.3. Denkmalschutz

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



Karte 3: Auszug aus bayerischer Denkmalatlas, 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 Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

6.4. Hochwasserschutz

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

Nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches sind RRB (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Sie 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.

Für den Planungsbereich müssen eigene Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltezysternen) vorgesehen werden.



Karte 4: Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grüne Flächen). Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

6.5. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund liegt der Geotechnische Bericht durch das Baugrundinstitut IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf mit Nr. 2022-0554 vom 29.06.2022 vor. Dieses liegt im Rathaus zur Einsichtnahme aus.

Altlasten sind nicht bekannt.

6.6. 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 soll im Trennsystem entwässert werden.

Müllbeseitigung:

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

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.

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.

6.7. 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 einem Abstand von circa 250 m 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.

In Teilbereichen der Teilgebiete ist wie ortstypisch in der Hallertau üblich, Hopfenanbau vorhanden.

6.8. Grünordnung

Als Übergang des westlichen Ortsrandes der Änderungsfläche in die derzeit freie Landschaft nach Westen hin – in der allerdings viele Hopfengärten die Fernwirkung und Einsehbarkeit stark mindern – ist eine mindestens 3 m breite Gehölzpflanzung dargestellt und umzusetzen. Im Nordwesten ist eine Schutzpflanzung als mindestens 10 m breite Gehölzpflanzung zwischen den Hopfengärten im Norden außerhalb der Planungsfläche (jenseits der Straße) vor Nutzungsaufnahme funktionstüchtig herzustellen

- / -