



Markt Siegenburg

Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Änderung Deckblatt Nr. 12

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 beigefügt:

Planteil

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 12, M 1:1000

In der Fassung vom 03.07.2025

Begründung der Bauleitplanung

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 12
in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 12

Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Änderung Deckblatt Nr. 12,
in der Fassung vom 03.07.2025, Seite 1 bis 23

Schalltechnische Untersuchung,

zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“ im Markt Siegenburg mit
Stand 04.05.2025 (Bearbeitung GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler)
Seite 1 bis 16, Anhang 1 Seite 1 bis 8, Anhang 2 Seite 1 bis 9, Anhang 3 Seite 1 und 2.

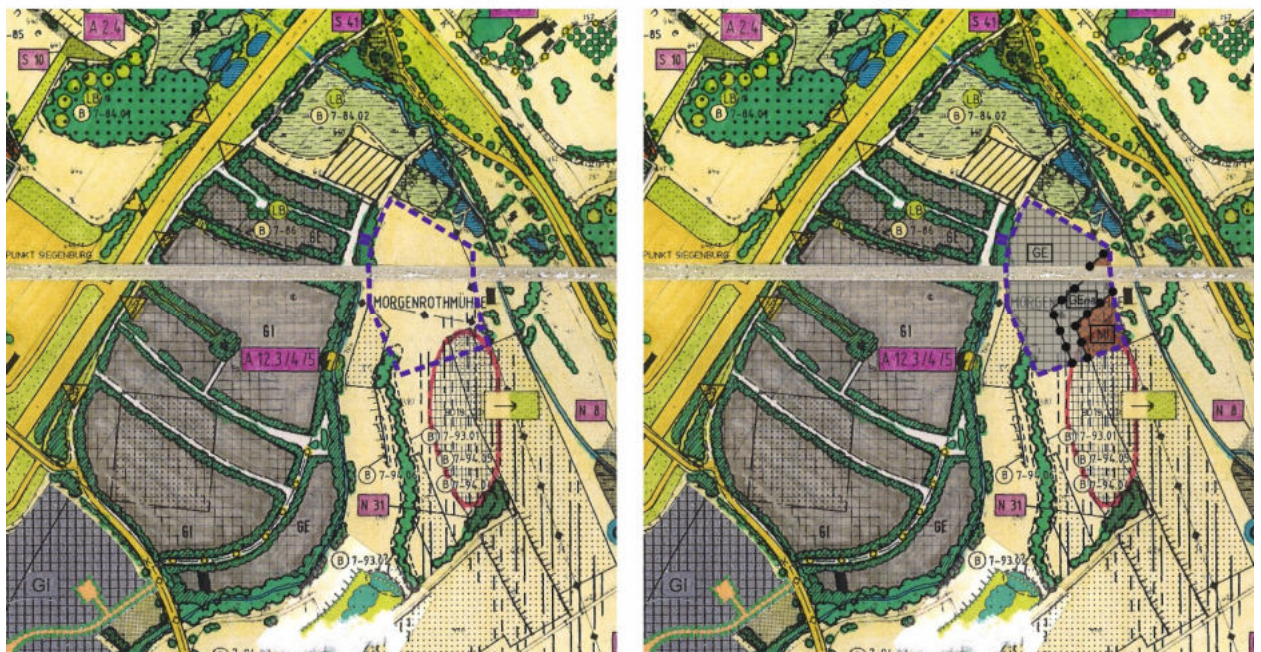
Bauplanungsrechtliche Begründung

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. 12 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. 12 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 landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beinhaltet 2,63 ha und deckt sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. Ausgangssituation

Der Markt Siegenburg liegt in der Kulturlandschaft Hallertau. Die topographisch teils bewegte Geländestruktur der Umgebung des Geltungsbereichs ist durch Gewerbeansiedlungen und Hopfenanbau geprägt.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes allgemeines Gewerbe- und Mischgebiet ab. Der Planungsbereich besteht aus bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenflächen, die teilweise von bereits bestehender Ortsbebauung im Nordwesten und Osten einge- fasst sind. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen 403 m üNN auf 394 m üNN mit einer Hangneigung von ca. 12 % bis 1 % von Süden nach Norden ab.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Teilflächen der Flur- stück-Nummern 384, 389, 389/2 und 392 der Gemarkung Niederumelsdorf.

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

- Im Norden durch Bewuchs- und Biotopflächen
- Im Osten durch bestehende Bebauung der Morgenrothmühle
- Im Süden durch Hopfengärten
- Im Westen durch den Egelseebach mit dahinterliegender Gewerbe-Bebauung.

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand von Siegenburg und etwa 1,6 km südöstlich des Ortszentrums des Marktes Siegenburg.

3. Anlass und Ziele der Planung

Siegenburg ist gem. Regionalplan als Grundzentrum eingestuft. In seiner Eigenschaft als Grund- zentrum und durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Regional-, Ober- und Mittelzen- tren ist Siegenburg für Siedlungstätigkeiten im Wohn- und Gewerbebereich besonders interes- sant.

Mit Hilfe des der Gewerbegebietsausweisung soll die Leistungsfähigkeit der mittelständischen Unternehmen in der Region allgemein und dauerhaft gestärkt werden. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet soll eine Vernetzung und ein Synergieeffekt innerhalb des Verdichtungsraumes geschaffen werden.

Die Ausweisung einer Teilfläche als Mischgebiet ist bedingt als vorgesehene Erweiterungsfläche eines angrenzenden Baubetriebes, der in der Mischgebietsfläche für ihn tätigen Mitarbeitern Wohnmöglichkeiten schaffen will. Die Anwerbung von Arbeitskräften unter Ausnutzung des öf- fentlichen Wohnungsmarktes brachte für den Betrieb keine positiven Ergebnisse.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Ortsentwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan:

- den Bedarf für die einheimische Wirtschaft decken,
- gewerblichen Ansiedelungen unterschiedlicher Größe Raum bieten,
- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten gewährleisten,
- wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation in unmittelbarer Nähe nutzen,
- die verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer Anbindung an Gemeindestraßen bzw. Anbindung an die Bundesautobahn A 93 und Bundesstraße B 299 in weniger als 1 km Entfernung nutzen,
- die schallschutztechnischen Anforderungen verträglich integrieren,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen,
- die Verkehrsflächen zur Gewährleistung eines sicheren und bedarfsgerechten Verkehrsablaufes ordnen,
- die möglichst dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Baulandflächen regeln und sicherstellen.

Die Gemeinde Siegenburg verfügt derzeit über keine freien Gewerbeflächen. Es ist gänzlich bebaut bzw. in Privatbesitz. Weitere Flächen für Gewerbegebiete sind nicht vorhanden und im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ist eine zentrale Aufgabe des Marktes Siegenburg. Dem kann jedoch ohne ausreichend verfügbare Gewerbeflächen nicht entsprochen werden.

4. Bedarfsnachweis

Die Einwohnerzahlen von Siegenburg sind im Demographiespiegel für Bayern – Markt Siegenburg aus dem Jahr 2021 mit der Vorausberechnung bis 2033 wie folgt angegeben. Demnach ist die Einwohnerzahl 2019 mit 4030 und für 2033 mit 4610 angegeben. Das heißt ein Bevölkerungszuwachs von 580 ist in dem Zeitraum zu unterstellen. Weiterhin ist die Siedlungsdichte in Siegenburg rund 48 Einwohner / ha. Die Wohnbaufläche von Siegenburg ist 2020 eine Fläche von 83 ha erfasst. Daraus folgt die genannte Siedlungsdichte. Bei einer unterstellten Siedlungsdichte von 48 und einem Bevölkerungszuwachs von 580 ergibt sich ein Bedarf an Siedlungsfläche von 11,9 ha für Siegenburg von 2019 bis 2033. Seit 2019 wurde ein Baugebiet Sonnenfeld neu erschlossen sowie für das Baugebiet Turnerhölzl II läuft die Erschließung. Diese beiden Baugebiete haben eine Fläche von 2,3 ha. Somit bleibt ein Bedarf von 9,6 ha.

In dem Leitfaden sind als weitere Kriterien für Kalkulation der Auflockerungsbedarf genannt. Eine weitere Auflockerung der Siedlungsstruktur wird von der Gemeinde nicht angestrebt. Es wird hingegen die Nachverdichtung gefördert. So wurde kürzlich ein Deckblatt für den Bebauungsplan an Angern in Niederumelsdorf genehmigt. Damit ist eine bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Als letzte Kriterium in dem genannten Leitfaden ist die Förderung der Innenentwicklung erwähnt. Der Markt fördert die Innenentwicklung. So wurde mit dem Bebauungsplan an der Raiffeisenstraße die Nutzung der Fläche einer ehemaligen Hofstelle und Lagerhaus zur Wohnnutzung ermöglicht.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

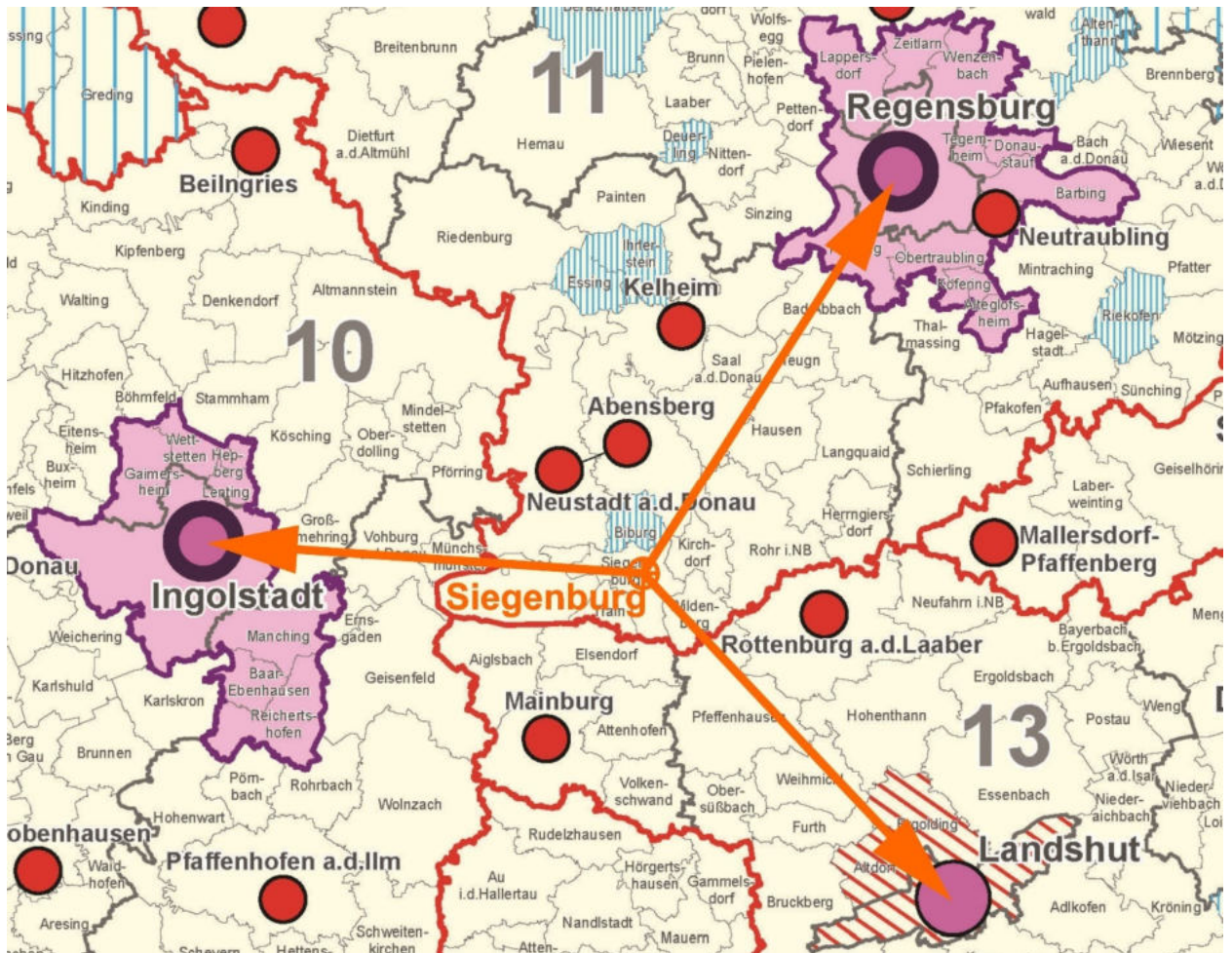
Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde das Zentrale-Orte-Konzept grundlegend reformiert. Demzufolge ist die Markgemeinde 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 für Siedlungstätigkeiten besonders 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.

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

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



Karte 3: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2 Strukturkarte Stand: 1. März 2018
Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

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 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

Ziel: „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten.“

Planung: „Durch die Ausweisung des Baugebiets wird dieser Zielvorstellung entsprochen.

LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

Grundsatz: „Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

Planung: Starkregenereignisse und Grundwasserneubildung sind bedingt durch den Klimawandel ein globales Problem mit räumlichen Auswirkungen auch für Bayern. Dies wird in dem nachgeordneten Bebauungsplan näher geregelt.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Planung: Das Plangebiet nutzt Potenziale der Innenentwicklung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungswege. Weitere Potentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

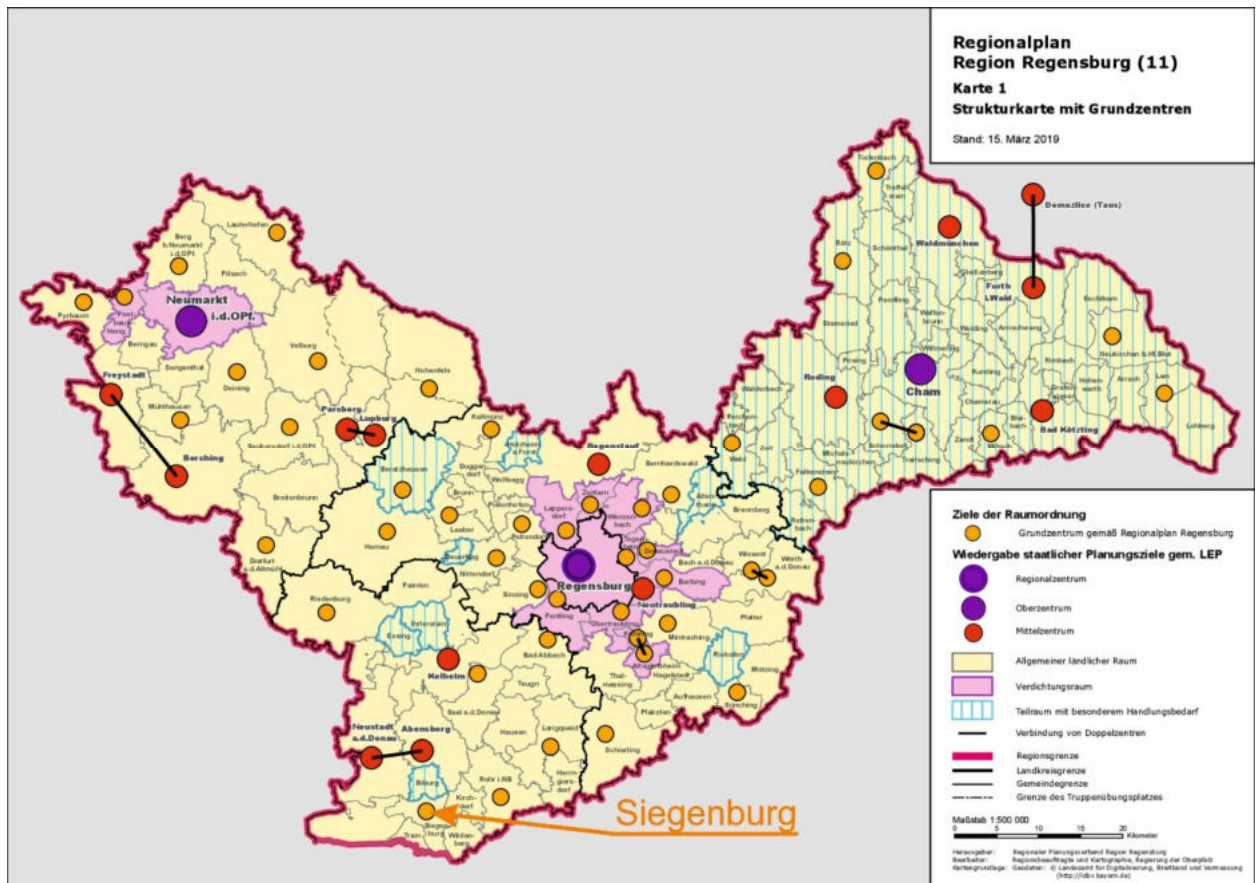
Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

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. Der Siedlungsbereich bildet eine Verbindung zwischen der Gewerbeansiedlung im Westen und der Morgenrothmühle im Osten. Nach Norden ist keine Erweiterung möglich, da dieser Bereich ökologische Strukturen enthält und daher nicht bebaut werden soll.

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

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

I 1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit 1.4:

Grundsatz: „Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.“

Planung: Durch die Ausweisung des Baugebietes werden Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe geschaffen.

I 3.1.2 Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung:

Ziele: „Die Arbeitsmarktfunktion der Grundzentren ... ist sicherzustellen und ein Ausbau anzustreben“.

Planung: Mit der Ausweisung des Baugebietes wird die Arbeitsmarktfunktion verbessert.

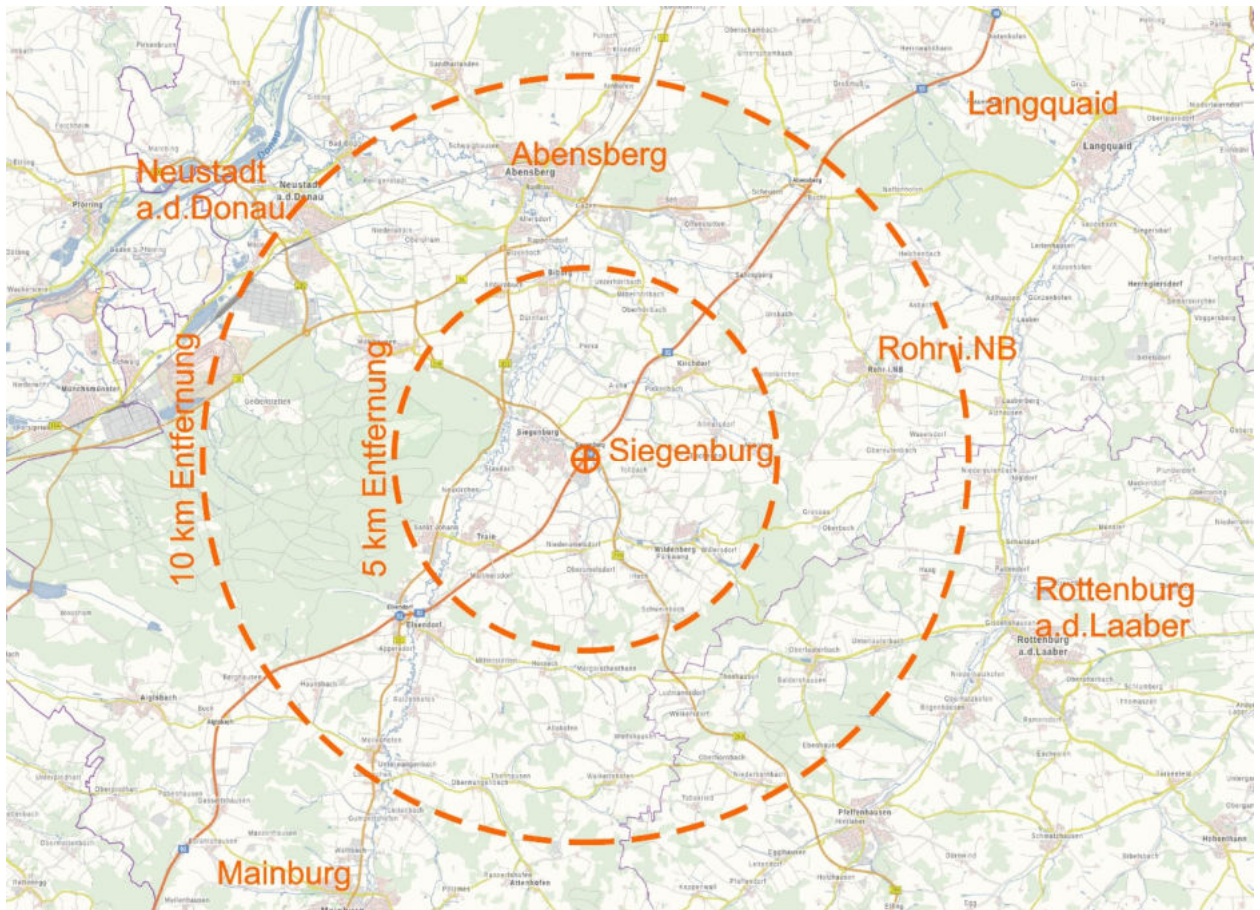
IV Gewerbliche Wirtschaft, 1.2 Entwicklung der Teilräume 1.2.2:

Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze bevorzugt im ... Siegenburg zu schaffen.

V Arbeitsmarkt, 1 Arbeitsmarktausgleich 1.2:

Insbesondere soll angestrebt werden ... im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes Kelheim die hohen Tagesauspendlerquoten in den Räumen ... Siegenburg zu verringern

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.



Karte 5: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit Darstellung der Entfernung zu den Mittelzentren.

Aufgrund der Nähe zu den Regional- und Oberzentren wird durch die prosperierenden Wirtschaftsregionen auch auf Siegenburg ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt. Auch im Landesentwicklungsplan und Regionalplan der Region 11 Regensburg wird ausgesagt, Arbeitsmarktsituation zu verbessern.

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

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

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan

- zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen,
- eine Stärkung und Erweiterungsmöglichkeit bereits ansässigen Betriebe zu gewährleisten
-

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1. Bauliche Nutzungen

Die zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Siegenburg als landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“. Die Gebiete werden aufgrund der schallschutztechnischen Emissionenabgestuft vorgesehen. Hierzu soll ein verträglicher Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im Westen zu dem geplanten Gewerbegebiet im Westen des Planungsbereichs über das Gewerbegebiet mit Beschränkung bis hin zum Mischgebiet im Osten erfolgen.

Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Siegenburg üblichen Gewerbe- und Mischgebietsflächen und wird in dem nachgeordneten Bebauungsplan näher geregelt.

Aufgrund der deutlichen Hangneigungen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 2,0 m möglich.

6.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

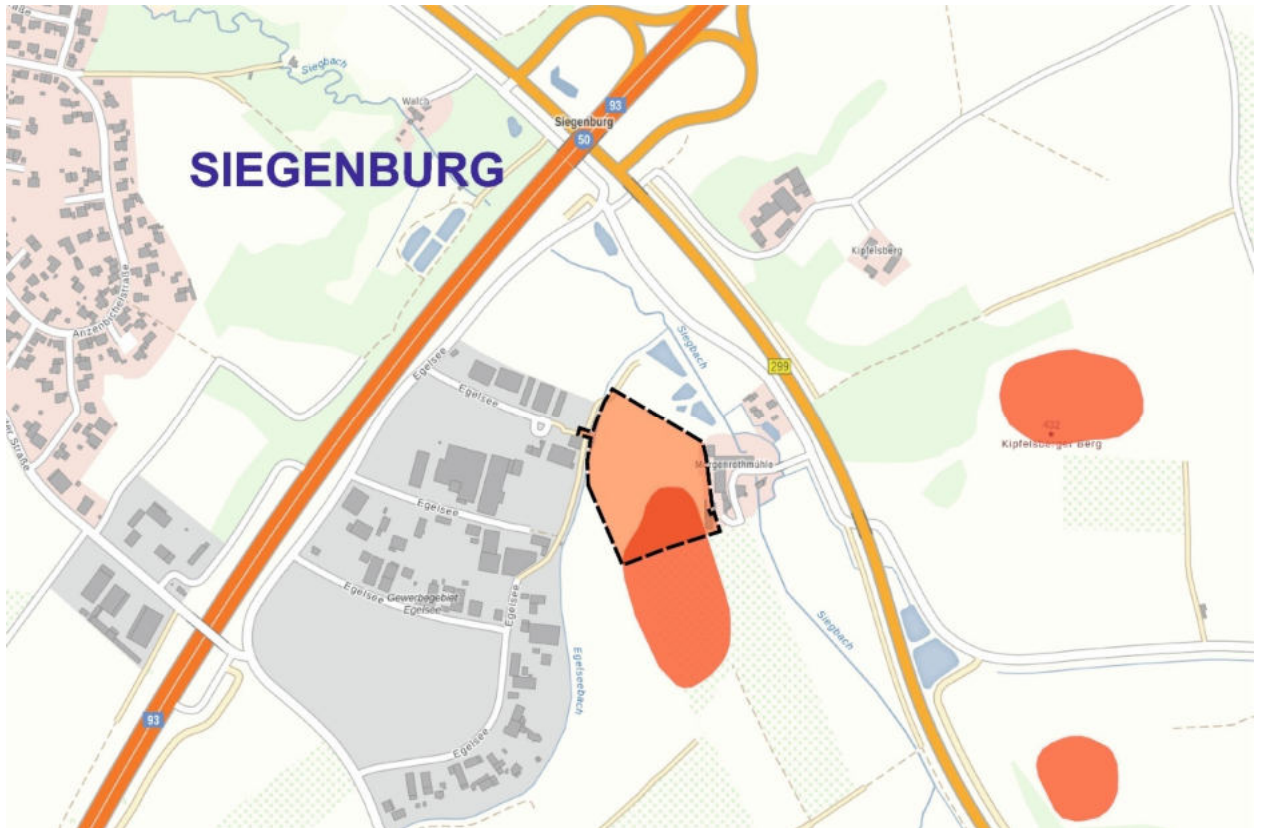
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits bestehende Straße „Egelsee“ und ist in Richtung Baugebiet zu verlängern und mit einem neuen Brückenbauwerk über den Egelseebach zu führen. Die innere Erschließung regelt der nachfolgende Bebauungsplan. Es ist die RAST 06 zu beachten.

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 8,5 m vorgesehen, wovon 6,0 m als Fahrbahn und 2,5 m als Mehrzweck- oder Grünstreifen angelegt werden können.

Auffüllungen der Straße sind bis zu ca. 1 m möglich. Randkeile und Böschungen zur Stützung des Straßenkörpers sind auf den Parzellen zu dulden und dürfen nicht abgegraben werden. Hierfür dient die Festsetzung, dass straßenseitige Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden haben.

6.3. Denkmalschutz

Entsprechend des bayerischen Denkmaltatlas (siehe Karte 6) besteht für den Planungsbereich eine Denkmalvermutung.



Karte 6: 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-2-7237-0085 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden.

Im Bereich von Denkmalflächen 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.

6.4. Hochwasserschutz

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

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Egelseebachs und des Siegbachs. Diese können bei Starkregenereignissen und Schneeschmelze ausufern.

Für den Planungsbereich müssen eigene Maßnahmen vorgesehen werden.

Zum Schutz sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.



Karte 7: Auszug aus Bayernatlas mit Darstellung des wassersensiblen Bereichs (hellbraune 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. 2018-0337 vom 30.04.2018 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 anzustreben und dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle und Vorfluten nicht verschärft werden.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

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. An der Ortsverbindungsstraße von Siegenburg ist eine Bushaltestelle. Diese wird auch vom Schulbus angefahren.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz durch die Bundesstraße B 299 und die Bundesautobahn A 93.

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, Nacharbeit während der Erntezeit) zu rechnen und als zumutbar hinzunehmen.

Angrenzend zum Baugebiet ist wie ortstypisch in der Hallertau üblich, Hopfenanbau vorhanden. Als Schutz vor Anwendung von Spritzmittel im Zuge des Hopfenanbaus sind Fassadenseiten zum Schutz der Bebauung vor Immissionen ohne zu öffnende Fenster oder Türen vorzusehen oder entsprechende Abstände einzuhalten und Schutzpflanzungen vorzusehen. Die Nachweise sind im Zuge der einzelnen Bauverfahren zu erbringen.

Zur schalltechnischen Beurteilung erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung durch die GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler). Diese liegt der Bauleitplanunterlagen bei.