

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Deckblatt Nr. 18

in der Fassung vom 24.04.2026

Planung:

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

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

Grünordnung:

FLU PLANUNGSTEAM
FREIRAUM LANDSCHAFT UMWELT
KELLNER & SPÖRL, PARTNERSCHAFTSGES. mbB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER

MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Siegenburg stammt aus dem Jahr 2000. Grund der Änderung ist der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „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 wurde daher im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 18 in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geändert.

Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan regelt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Im Flächennutzungsplan wird für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Markt Siegenburg hat daher in ihrer Sitzung vom 10.11.2023 den Beschluss zum Umfang der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18 gefasst. In der Sitzung wurde des Weiteren beschlossen, den Bebauungsplan „An der Trainer Straße“ im Parallelverfahren aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trainer Straße“ entspricht der vorliegenden Änderung mit Deckblatt Nr. 18.

In der Zeit vom 17.04.2024 bis 24.05.2024 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 08.09.2025 beteiligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 03.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 08.09.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.04.2026 erfolgte mit Beschluss des Marktrates in der Sitzung vom 24.04.2026.

Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bisher unbebaute Planungsfläche mit einer Größe von ca. 0,6 Hektar Größe liegt am westlichen Rand des Ortsteils Niederumelsdorf.

In der bisherigen Flächennutzungsplanung war die Fläche als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) dargestellt. Entsprechend der im Wandel begriffenen überwiegenden Nutzung der Umgebung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung wurde die Fläche nun überwiegend als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dargestellt. Nach Westen hin wurde am Ortsrand eine Ortsrandeingrünung dargestellt, welche den ökologisch und landschaftlich verträglichen Übergang der bebauten Flächen in die landwirtschaftliche Umgebung verbessert sowie dem Schutzbedürfnis der zukünftigen Bewohner Rechnung trägt.

Von Norden, Osten und Süden ist die Planungsfläche von bestehender Bebauung bzw. im Norden auch durch ein Regenrückhaltebecken gefasst.

Im Rahmen der Änderungsplanung (Deckblatt 18 zum Flächennutzungsplan des Marktes Siegenburg) wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht dargestellt.

Hierbei wurden die Schutzgüter von Natur und Landschaft hinsichtlich der vorhandenen Gegebenheiten herausgearbeitet und die Auswirkungen der Planung betrachtet.

Fazit:

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind durch die Änderung der Flächennutzungsplanung keine negativen Auswirkungen (z.B. durch Lärm, Landwirtschaft) zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Lebensraume, biologische Vielfalt liegt durch die Planung allenfalls eine geringe Betroffenheit vor. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Boden wird durch die Änderung der Flächenkategorie vom Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet nur gering bis maximal mittel zusätzliche beeinträchtigt.

Das Schutzgut Wasser erfährt Beeinträchtigungen durch einen höheren Grad an Überbauung, sowie durch zusätzliche Erschließungsflächen. Allerdings kann die Beeinträchtigung gemindert werden durch (in der konkreten Bauleitplanung festgesetzte) dezentrale Versickerungen des Niederschlagswassers.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft entstehen durch die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung (allgemeines Wohngebiet) im Vergleich zur Vorplanung (Dorfgebiet) keine messbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Lage der Planungsfläche am von Westen her weit einsehbaren Ortsrand sensibel. Gemildert werden Beeinträchtigungen durch die Darstellung (und spätere Umsetzung in der konkreten Bauleitplanung) durch die Darstellung und Festlegung der Ortsrandeingrünung am Westrand der Planungsfläche.

Kultur- und Sachgüter als Schutzgut liegen in der Planungsfläche (südlicher Bereich) in Form eines Teils eines Bodendenkmals (Nr. D-2-7237-0078) vor, so dass im Planungsbereich bei Erdarbeiten mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Daher ist für die Denkmalflächen für Bodenarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen sowie entsprechende Auflagen (festgelegt in der konkreten Bauleitplanung) sind zwingend zu beachten

In der konkreten Bauleitplanung, dem parallel zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanverfahren wurde die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewendet und abgearbeitet und zum ökologischen Ausgleich für Eingriffe in den Standort (durch Flächeninanspruchnahme / Überbauung in Abgleich zum Istzustand) ökologische Ausgleichsflächen ermittelt die mit entsprechenden Maßnahmen zum Erreichen des Entwicklungszieles auf den Ausgleichsflächen festgesetzt wurden.

Grünordnung in der Bebauungsplanung in Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung:

Grünordnerische, festgesetzte Elemente zum Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen sowie zur Durchgrünung des Baugebietes fördern die ökologische und optische Wertigkeit der Planungsfläche.

Besonderheit ist eine Schutzpflanzung im nördlichen Bereich der Planung, die erforderlich ist und entsprechend in der konkreten Bauleitplanung festgesetzt ist, um Auswirkungen der Hopfengärten und deren Bewirtschaftung an den abstandskritischen Wohngebietsteilen aufzuheben.

Darstellung der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Einige vorgebrachte Bedenken und Anregungen betreffen jedoch den Bebauungsplan "An der Trainer Straße" und wurden dort behandelt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden im Wesentlichen behandelt:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fordert die Anpassung von Umweltbericht und Begründung.
- Das Landratsamt Kelheim verweist auf die im Norden liegenden Hopfengärten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein ausreichender Schutz vorgesehen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes zu landwirtschaftlichen Anlagen wird festgestellt, dass Aufgrund vorhandener Abstände, Geländeverlauf und vorherrschender Windverhältnisse kein Handlungsbedarf besteht bzw. erhebliche Belästigungen ausgeschlossen werden können.

Um einwirkende Lärmimmissionen auf die Parzellen 7 und 8 auszuschließen, wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein ausreichender Schutz vorgesehen.

Hinsichtlich des Naturschutzes wird die Ortsrandeingrünung auch im Deckblatt zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die Referenzliste der Quellen wird im Umweltbericht ergänzt.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Für den zweiten Verfahrensschritt wurden die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken abgewogen und in die neuerliche Planfassung vom 03.07.2025 eingearbeitet.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden. Einige vorgebrachte Bedenken und Anregungen betreffen jedoch den Bebauungsplan "An der Trainer Straße" und wurden dort behandelt.

Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 hat sich gezeigt, dass wesentliche Belange vorgetragen wurden, die abgewägt und weitgehend berücksichtigt wurden.

Dem Markt Siegenburg stehen keine anderen geeigneten bebaubaren Flächen zur Verfügung, um die beabsichtigte Umstrukturierung und Umnutzung durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans folgt den tatsächlichen Entwicklungen und den Planungsgedanken des Marktes und stellt damit die weitere geordnete Städtebauliche Entwicklung sicher.

Nach eingehender Beratung gelangte der Marktrat Siegenburg zu der Auffassung, dass es eine echte Alternative für die Planung (außer der Null-Variante, die jedoch den weiteren Entwicklungsbedarf von Niederumelsdorf nicht löst) nicht gibt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Markt Siegenburg

Siegenburg, den

.....