



Gemeinde
Siegsdorf



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.12.2025

**TOP 7. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gerhartsreit";
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB;
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung**

Amt: 300 --- ---
Beschluss-Nr.: GR-2025214

Datum: 11.12.2025
Az: 024-01/04; 610-02/03 -
Dah

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
21	21	21	0

Sachverhalt:

Im Ortsteil Gerhartsreit an der Gerhartsreiter Straße ist zur Wohnraumschaffung der Abbruch eines leerstehenden Wohnhauses und die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf den Flur Nrn. 506/0 und 507/0 der Gemarkung Obersiegsdorf, angedacht. Der Geltungsbereich ist der **Anlage 1** zur Beschlussvorlage zu entnehmen. Die betroffene Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gerhartsreit“ aus dem Jahre 2001. Da dieser die Bauvorhaben im geplanten Ausmaß nicht zulässt, nimmt die Gemeinde die Bauanfragen als Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zu Wohnzwecken.

Nach Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies wird durch die Regelungen des § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie der für Siegsdorf relevante Regionalplan 18, stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Gerhartsreit“ für den Geltungsbereich geändert werden.

Das städtebauliche Konzept (**Anlage 2**), welches der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, sieht vor die drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Satteldach um einen gemeinsamen Hof anzuordnen und zu erschließen. Vorgesehen ist die Ausbildung von 15 Wohneinheiten. Im Konzept sind 32 Stellplätze gezeichnet. Davon 22 in einer Tiefgarage. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche „Gerhartsreiter Straße“. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an. Auf Privatflächen liegende öffentliche Versorgungsleitungen sind vor Satzungsbeschluss mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.



Die BEGS Architekten und Ingenieure haben auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes einen Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerhartsreit“ mit Stand vom 10.11.2025 erarbeitet (**Anlage 3**).

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Konversion und Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerhartsreit“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans wird demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Festsetzungen

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gerhartsreit“ aus dem Jahr 2001 ist für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen regeln Lage und Ausmaß der Haupt- und Nebenanlagen. Die Lage des bestehenden Schmutzwasserkanals auf der Fl. Nr. 507/0 wurde in den überbaubaren Flächen berücksichtigt.

Die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist an die Bestandshöhen des vorhandenen Geländes angepasst und steigt nach Nordosten leicht an.

Die Wandhöhe wird von bisher 6,30 m auf 7,50 m erhöht. Damit wird eine Nutzung des Dachgeschosses möglich, so dass mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von Süden festgesetzt und liegt in der vorhandenen Hangkante.

Die bewachsene Hangkante zur Gerhartsreiter Straße im Süden des Änderungsbereiches ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualitäten sind vorgeschrieben. Bei Pflanzungen auf unterbauten Flächen ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ nachzuweisen. Es sind ausschließlich standort- und klimagerechte sowie heimische Gehölze zulässig.

Eine umweltverträgliche Beleuchtung wurde festgesetzt.



Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht eine gute Nutzung der Grundstücke und liegt unterhalb des Orientierungswertes der im § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegeben wird.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort.

Planungsvereinbarung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerhartsreit“ wurde eine Planungsvereinbarung geschlossen, welche die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten regelt.

Auf die Sicherung von Ankaufsrechten für die Gemeinde ist zu verzichten, da die Fläche bereits im Bestand bebaut ist und entsprechende vertragliche Regelungen nicht durchsetzbar sind.

Nächste Schritte

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen. Demnach ist als nächstes die förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Seitens der Verwaltung wird angestrebt die Beteiligung im Februar 2026 zu starten. Die zum Verfahren erstellte artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 5**) ist mit zu veröffentlichen.

Ergebnis der Vorberatung im Bauausschuss

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit 6 (ja) : 0 (nein) Stimmen die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gerhartsreit“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit 6 (ja) : 0 (nein) Stimmen den Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gerhartsreit“ in der Fassung vom 10.11.2025 (**Anlage 3**) nebst Begründung gleichen Datums (**Anlage 4**) zu billigen und für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Verwaltung ist mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. den Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB sowie mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gerhartsreit“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gerhartsreit“ in der Fassung vom 10.11.2025 (**Anlage 3**) nebst Begründung gleichen Datums (**Anlage 4**) und gibt ihn für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. den Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB sowie mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegsdorf, den 11.12.2025

Gemeinde Siegsdorf

i.A.

