



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.03.2026

TOP 4. 35. Änderung des Bebauungsplanes "Siegsdorf-West" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; Aufstellungsbeschluss; Billigung und Freigabe des Bebauungsplanentwurfs für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Amt: 100 300 --- **Datum:** 05.03.2026
Beschluss-Nr.: GR-2026 040 **Az:** 024-01/04 - Lin

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
20	21	20	0

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Gemeinde einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes neu zu fassen, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 mit den bisher erfolgten Änderungen weist eine Fläche von ca. 41,5 ha auf und sieht größtenteils sehr eng gefasste Baugrenzen vor, die kaum bauliche Erweiterungen zulassen. Teile des bestehenden Bebauungsplanes bieten allerdings aufgrund ihrer Topografie kaum bauliche Verdichtungsmöglichkeiten oder wurden bereits durch Planänderungen entsprechend angepasst, sodass dort kein weiterer Planungsbedarf besteht. Daher werden auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme nur jene Bereiche in die Änderungsplanung aufgenommen, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll realisierbar ist. Das festgesetzte Änderungsgebiet umfasst somit einen Teilbereich von rund 20,4 ha. Für diesen Bereich wird der bisherige Bebauungsplan im Rahmen der 35. Änderung durch eine Neufassung ersetzt.

Aufstellungsverfahren

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet ermöglicht.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegen. Damit ist die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der



Abwägung zu berücksichtigen wären. Einzelheiten sind der Vorprüfung des Einzelfalls zu entnehmen (siehe Anlage 3).

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Siegsdorf. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt je nach Lage ungefähr 200 bis 900 m. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 20,4 ha und erstreckt sich westlich der Traunsteiner- und Thannhäuserstraße bzw. Am Himmelreich, entlang des Venusberger Weges, der Otto-Kögl-Straße, der Jakob-Eder-Straße, der Adelholzener Straße, der Hochfellnstraße, am Venusberg, sowie entlang des Lichtsberger Weges, der Neumayerstraße, der Sturm- und der Krätzstraße.

Das Baugebiet weist eine bewegte Topografie auf und befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 612 m und 648 m über Normalhöhenull (NHN). Das Gelände steigt im nördlichen und südwestlichen Teil überwiegend nach Westen und im südöstlichen Teil nach Süden bzw. Südosten an. Dazwischen ist aber auch teilweise fast ebenes bzw. nur schwach geneigtes Gelände vorhanden. Der Bereich ist bis auf einzelne Baulücken weitgehend bebaut.

Aufgrund der Grundstücksgrößen ist im Änderungsbereich somit durchaus ein gewisses Potential für Nachverdichtung durch Aufstockung oder Anbauten gegeben, so dass zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden können. Um eine höhere Ausnutzung der Grundflächen zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete Siedlungsstruktur sicherzustellen ist somit eine Neuordnung erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Siegsdorf ist bestrebt, unter Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichende Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Städtebaulich fügt sich die geplante bestandsverträgliche Nachverdichtung in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass ein

ressourcenschonender Umgang und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sind.

Planungskosten

Die Gemeinde Siegsdorf trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren (inklusive Gutachten, etc.).

Weiteres Vorgehen

Die Planunterlagen (Plan (Anlage 1) und Begründung (Anlage 2)) zur Billigung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegen nun vor. Dementsprechend kann der Billigungsbeschluss gefasst werden.

Nach Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat ist die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Das vorliegende Lärmschutzgutachten (Anlage 5) sowie die Bestandsaufnahme des Gebietes (Anlage 4) und die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 3) sind mitauszulegen.

Als Auslegungszeitraum wird von der Verwaltung der Zeitraum vom Mittwoch, 08.04.2026 bis einschließlich Mittwoch, 13.05.2026 anvisiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“.

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 1) in der Fassung vom 26.02.2026 mit der dazugehörigen Begründung (Anlage 2) gleichen Datums und gibt ihn für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frei.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.
Siegsdorf, den 05.03.2026
Gemeinde Siegsdorf
i.A.



