



Satzung der Gemeinde Siegsdorf zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Siegsdorf“

(Sanierungssatzung „Ortsmitte Siegsdorf“)

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. Gemeinderatsbeschluss: | 10. Februar 2026 |
| 2. Ausfertigungsdatum Satzung: | 11. Februar 2026 |
| 3. Veröffentlichung: | 27. Februar 2026 |
| 4. Inkrafttreten: | 27. Februar 2026 |

Satzung der Gemeinde Siegsdorf zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Siegsdorf“ (Sanierungssatzung „Ortsmitte Siegsdorf“)

in der Fassung vom 02.02.2026

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt die Gemeinde Siegsdorf folgende Satzung:

§ 1 Sanierungsgebiet

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Das insgesamt 14,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Siegsdorf“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (Lageplan M 1:2.000, Stand Februar 2026), dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigelegt. Die Begründung zur Sanierungssatzung liegt als Anlage 2 bei.

§ 2 Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt.
Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

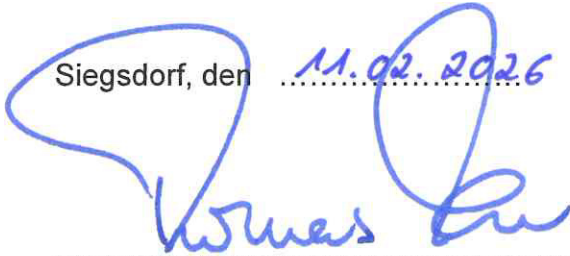
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Siegsdorf, den

11.02.2026



Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

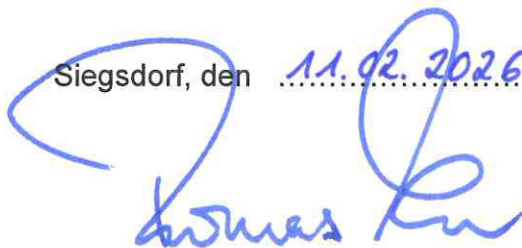


Anlagen:

1. Lageplan Sanierungsgebiet Stand Februar 2026
2. Begründung zur Sanierungssatzung „Ortsmitte Siegsdorf“

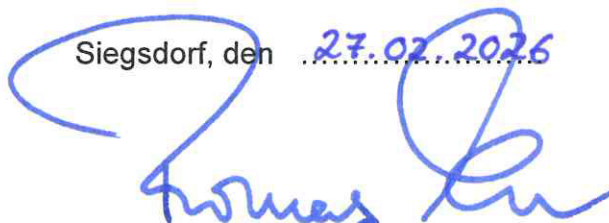
Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Siegsdorf hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Siegsdorf“ gem. § 142 BauGB am 10.02.2026 als Satzung beschlossen.

Siegsdorf, den 11.02.2026

.....
Thomas Kamm, 1.Bürgermeister



2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass einer Satzung erfolgte am 27.02.2026. Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§ 143 Abs. 1 BauGB).

Siegsdorf, den 27.02.2026

.....
Thomas Kamm, 1.Bürgermeister



Hinweise zur Bekanntmachung im Amtsblatt:

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich Februar 2041 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Satzung und der dazugehörige maßstäbliche Lageplan wird vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht bei der

Gemeinde Siegsdorf, Rathausplatz 1, 83313 Siegsdorf, während der Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherverkehr (Montag bis Freitag von 8:00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr) bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Satzung Auskunft gegeben.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS in 80335 München beauftragt. Im Bauamt der Gemeinde Siegsdorf erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

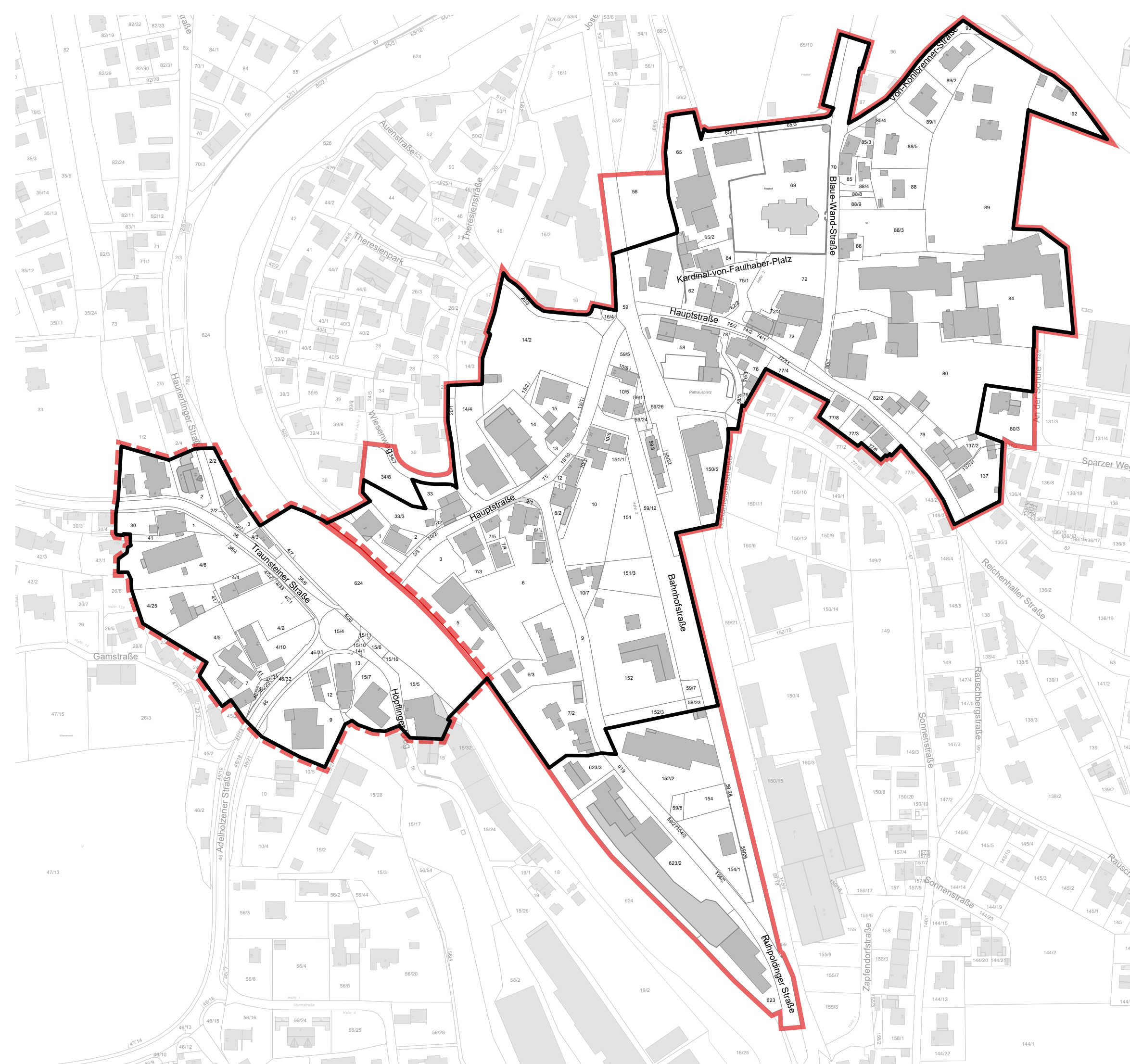
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Siegsdorf unter www.rathaus-siegsdorf.de unter der Rubrik „Bürgerservice & Politik“ – „Bürgerinformation“ – „Öffentliche Bekanntmachungen“ bzw. der Adresse <https://www.rathaus-siegsdorf.de/buergerservice-politik/buergerinformation/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.



Gemeinde Siegsdorf Sanierungssatzung "Ortsmitte Siegsdorf"	
Anlage 1 Sanierungsgebiet	Stand Februar 2026
	M 1:2.500

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
"Ortsmitte Siegsdorf", ca. 14,3 ha
- Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"
vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha
- Untersuchungsgebiet "Ortskern
Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha



Begründung zur Sanierungssatzung „Ortsmitte Siegsdorf“

Aufgaben der Städtebaulichen Sanierung

Mit Einleitungsbeschluss vom 10.12.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Siegsdorf“ beschlossen.

Aufgrund struktureller und funktionaler Verknüpfungen beschloss der Gemeinderat in der Sitzung am 04.02.2025 das Untersuchungsgebiet auf den Bereich „Untersiegsdorf“ zu erweitern und auch hier Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Aus den Ergebnissen der

- Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020 sowie
- der Vorbereitenden Untersuchungen für den Ergänzungsbereich des Untersuchungsgebiets „Untersiegsdorf“, PLANKREIS, 2025/ 2026

und den dort aufgezeigten Sanierungsanlässen und konzeptionellen Zielaussagen mit Planungsansätzen, zeigt sich die Bedeutung einer durchzuführenden städtebaulichen Sanierung für die Ortsmitte von Siegsdorf.

So ist die städtebauliche Neuordnung der Ortsmitte, u.a. mit den Themen Aufwertung des Öffentlichen Raums, Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der funktionalen Anbindung von Untersiegsdorf, Sanierung öffentlicher und privater Anwesen, Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung der nächsten 15 Jahre.

Ebenso zeigt sich, dass die innerörtlichen Flächenpotentiale für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durchaus geeignet sind und durch die Ansiedelung geeigneter Nutzungen die Ortsmittenfunktion weiter gestärkt werden kann.

Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB

In der Zeit vom 28.08.2025 bis 06.10.2025 wurden die Träger Öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB um Mitwirkung gebeten. Ebenso konnte sich die Öffentlichkeit im Zeitraum 01.09.2025 bis 06.10.2025 gem. § 137 BauGB nochmal zum Entwurfsstand äußern. Die eingegangenen Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 09.12.2025 zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Neben den Unterlagen zu den Vorbereitenden Untersuchung „Untersiegsdorf“ wurden die Vorbereitenden Untersuchungen zum Untersuchungsgebiet „Ortskern Siegsdorf“ nochmals mit ausgelegt. Hierzu gab es Bereits am 26.10.2019 einen Ortsspaziergang mit anschließendem Bürgerworkshop sowie eine Beteiligung der TÖB Anhörung im Mai/ Juni

2021. Während die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger Eingang in das Konzept gefunden haben, wurden die Einwendungen der Träger Öffentlicher Belange nicht behandelt. Dies wurde mit dem o.g. Schritt wiederholt.

Städtebauliche Missstände
gem. 136 BauGB

Aus den wesentlichen städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 BauGB leiten sich die Planungs- und Sanierungsanlässe ab, Zusammenfassend wurden folgende städtebaulichen Missstände ermittelt, siehe Kapitel 2.3:

- Ortsbildprägende Gebäude häufig vernachlässigt, in schlechtem baulichem Zustand, energetischen Sanierungsbedarf, Leerständen, drohender Substanzverlust.
- Teilweise zögerlicher baulicher Lückenschluss, dadurch in Teilbereichen mindergenutzte Flächenpotenziale im unmittelbaren Kernbereich.
- Historisch erhaltene Struktur des öffentlichen Raumes überwiegend vom motorisierten Verkehr dominiert, dadurch teilweise verfälschte räumliche Wirkung.
- Keine bauliche Ortsmitte mit „Marktplatz“ und Sitzmöglichkeiten als Treffpunkt für ein reges Miteinander in der Gemeinde.
- Gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen.
- Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt die funktionale und gestalterische Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums ein.
- Zu schmale bzw. teilweise keine Gehwege entlang der wichtigen Achsen Hauptstraße / Ruhpoldinger Straße / Bahnhofstraße / Höpflinger Weg, oft nicht barrierefrei.
- Die Straßen und der öffentliche Raum sind auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, weniger für Radfahrer und Fußgänger und damit potenzielle fußläufige Kundschaft. Eine Teilhabe aller Bewohner Siegsdorfs am öffentlichen Leben und Einkaufen ist durch mangelnde Barrierefreiheit an Gehwegen und Geschäften nur eingeschränkt möglich.
- Im Ortskern herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen.
- Der Ortskern ist in Teilbereichen stark versiegelt und zukünftig verstärkt durch Hitze belastet, u.a. im Bereich Hauptstraße, Kardinal-Faulhaber -Platz, Rathausplatz, Bahnhofstraße.

- Fehlende Baumpflanzungen, u.a. im Bereich der Hauptstraße, führen zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle zu Hitzebelastungen, die einen Aufenthalt im Öffentlichen Raum unattraktiv machen.
- Die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen im Bereich der Geländeübergänge zwischen „Obersiegsdorf“ und „Untersiegsdorf“.
- Traun mit funktionaler Trennwirkung – fehlende, vom fließenden Verkehr unbeeinflusste, Querungsmöglichkeit für Fußgänger
- Funktionale und gestalterische Störung des südlichen Traunufers, z.T. fehlende Erlebbarkeit, funktionaler Hochwasserschutz mit Sanierungsbedarfs, Uferverbauung mit Gestaltungsdefiziten, Traun mit Trennwirkung.

Ziele und Zwecke der
Sanierung gem.
§ 140 Nr. 3 BauGB

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt, siehe Kapitel 3.1:

Bauliche Entwicklung und Gestalt

- Der historisch gut erhaltene Städtebau im Ortskern bildet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raumes. Vorrangig sollen wichtige Verknüpfungspunkte im Ortskern für die Allgemeinheit aufgewertet und angemessen gestaltet werden.
- Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind zu erhalten und aufzuwerten. Sie bilden den Rahmen für ergänzende Neubauten.
- Mindergenutzte Flächen im Ortskern sollen einer angemessenen, baulich verträglichen Nutzung zugeführt werden und einen der Historie entsprechend nachvollziehbaren Lückenschluss bilden.
- Der Ortskern ist unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen sinnvoll und nachhaltig zu ergänzen.
- Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ist anzustreben, eine Entwicklung im sog. Innenbereich ist einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.
- Bei der baulichen Neuordnung sind Klimaschutz und Energieeffizienz zu beachten D.h. die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompaktes, flächeneffizientes, verkehrsvermeidendes und klimaangepasstes Bauen.
- Private und öffentliche Gebäude sind energetisch zu sanieren.
- Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist auszubauen, insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung.

Nutzung

- Die Nutzungen im Ortskern sollen auch weiterhin gemischter Natur sein.
- Die Ortsmitte soll als Versorgungsstandort weiter gestärkt werden, vorhandene Versorgungsfunktionen sollen erhalten werden.
- Die Hauptstraße soll als Hauptgeschäftsachse weiter gestärkt werden und durch vielfältige Einzelhandelsnutzungen ein attraktives Angebot für die Bevölkerung bieten. Dies gilt besonders für den zentralen Bereich im Abschnitt Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg/ Traunbrücke bis Kardinal-von-Faulhaber-Platz.
- Am Kardinal-von-Faulhaber-Platz wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Gastronomie und Einzelhandel angestrebt.
- Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel angeordnet um einen öffentlichen Platz im Norden sowie Wohnen und Dienstleistungen im Süden angestrebt. Ebenso im Bereich der Traunsteiner Straße, Höpflinger Weg.
- In der Ortsmitte sollen Räumlichkeiten und Treffpunkte geschaffen werden, die Vereinen und Bürgern als Begegnungsstätten dienen und zur Stärkung des sozialen Miteinanders beitragen.

Grün- und Freiraum

- Stärkung der Siedlungsökologie durch den weiteren Ausbau der innerörtlichen Grünnetzungen, Erhöhung der Artenvielfalt, Auferlegung von Förderprogrammen etc.
- Wo städtebaulich sinnvoll, soll durch Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Ortsmitte vorgebeugt werden. Dies betrifft v.a. den Bereich Hauptstraße, Traunsteiner Straße Bahnhof sowie Neuplanungen.
- Grundsätzlich ist eine Verringerung des Oberflächenabflusses anzustreben. U.a. ist die Versickerung von Niederschlagswasser z.B. durch Mulden oder sonstigen wasserbindenden Oberflächen zu erhöhen, die Verdunstung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ist zu fördern, Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln.
- Das südliche Traunufer ist in seiner Funktion und Gestalt aufzuwerten, die Trennwirkung ist aufzuheben, die Erlebbarkeit zu erhöhen.

Verkehr

- Der Ortskern soll eine Verkehrsentslastung erfahren.
- Der motorisierte Verkehr in der Ortsmitte soll entschleunigt und den Bedürfnissen der Fußgänger und Radfahrer an Sicherheit und Durchgängigkeit angepasst werden.
- Weitere Stärkung des ÖPNV, Attraktivierung der Haltestellen.
- Die Durchgängigkeit innerörtlicher Fuß- und Radwegverbindungen soll verbessert und ausgebaut werden. Fußgänger und Radfahrer müssen sich sicher bewegen können, ggf. notwendige Querungshilfen an Straßen sind zu schaffen.
- Im Bereich der Traun ist eine vom fließenden Verkehr unbeeinflusste Querung für Fußgänger zu schaffen.
- Der Verkehr im Ortskern soll sich als gleichberechtigte Mischung aller Verkehrsteilnehmer verstehen.

Um die vorgenannten Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, werden die Bereiche der Untersuchungsgebiete „Ortskern Siegsdorf“ und „Untersiegsdorf“ als ein Sanierungsgebiet „Ortsmitte Siegsdorf“ förmlich festgesetzt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Verfahren und Durchführung

Die Gemeinde beabsichtigt, die städtebaulichen Missstände durch die Umsetzung des Sanierungsrahmenplans im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde Siegsdorf hat beschlossen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 -156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Sofern sich im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses herausstellen sollte, dass zur gebotenen zügigen Durchführung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Stadtsanierung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 -156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, wird die Gemeinde die entsprechende Satzung erlassen.

Genehmigungspflichten

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Bau- maßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechts- vorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beur- teilt werden.

Die Genehmigungspflichten bestehen nach § 144 Abs.1 BauGB für:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Ge- bäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertrags- dauer über ein Jahr.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

Durchführung

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundla- gen dafür bildet jeweils die jährliche Bedarfsmitteilung zur Städtebauför- derung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Über- blick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen. Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre bis voraussichtlich Juli 2041 befristet.

Gemeinde Siegsdorf, den 11.02.2026

Thomas Kamm
Erster Bürgermeister