



## Gemeinde **Siegsdorf**



## **Neuordnungskonzept „Ortsmitte Siegsdorf“**

Vorbereitende Untersuchungen  
„Untersiegsdorf“

Ergänzung zu den Vorbereitenden  
Untersuchungen „Ortskern Siegsdorf“

Architektin & Stadtplaner  
im PLANKREIS

Februar 2026





**Gemeinde Siegsdorf**

**Neuordnungskonzept  
„Ortsmitte Siegsdorf“**

Vorbereitenden Untersuchungen  
„Untersiegsdorf“

Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen  
„Ortskern Siegsdorf“

Februar 2026

Bearbeitung

Architektin & Stadtplaner  
im **PLANKREIS**  
Dorner und Gronle Part mbB  
Linprunstraße 54  
80335 München

Auftraggeber

**Gemeinde Siegsdorf**  
1. Bürgermeister Thomas Kamm  
  
Rathausplatz 1  
83313 Siegsdorf



Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung,  
Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung



## **1 Grundlagen**

1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzungen .....	7
1.2	Untersuchungsgebiet .....	8
1.3	Kurzportrait des Ergänzungsbereichs .....	9

## **2 Städtebauliche Analyse**

2.1	Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung, Energie .....	15
2.2	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte .....	21
2.3	Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebauliche Missstände .....	25

## **3 Integriertes Handlungskonzept**

3.1	Ziele der städtebaulichen Sanierung .....	33
	- Leitgedanken der Ortskernsanierung	
	- Allgemeine Sanierungsziele	
3.2	Neuordnungskonzept .....	37
3.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht .....	43
3.4	Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen .....	47



**Anhang**

Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Siegsdorf“, SEP/ PLANWERK, April 2020 .....

Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse .....

Beschlüsse .....

**Kartenverzeichnis**

		<i>nach Seite</i>
1	Luftbild .....	7
2	Städtebauliche Qualitäten .....	21
3	Städtebauliche Missstände 1 .....	27
4	Städtebauliche Missstände 2 .....	27
5	Neuordnungskonzept .....	43
6	Maßnahmenübersicht .....	43
7	Vorschlag Sanierungsgebiet .....	51





## **1 Grundlagen**

1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzungen .....	7
1.2	Untersuchungsgebiet .....	8
1.3	Kurzportrait des Ergänzungsbereichs .....	9

## 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Beschluss vom 10.12.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Siegsdorf“ eingeleitet.

Nun soll das Untersuchungsgebiet auf den Bereich „Untersiegsdorf“, südlich der Traun erweitert werden, da dieser funktional und gestalterisch zur Ortsmitte von Siegsdorf zu zählen ist.

Während für den Bereich „Ortskern Siegsdorf“ die Untersuchungen zur Beurteilung des Sanierungs- und Erneuerungsbedarfes mit dem Bericht „Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP/PLAN-WERK, 2020“ bereits abgeschlossen sind, sollen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ ebenso der Sanierungs- und Erneuerungsbedarf festgestellt und Sanierungsziele bestimmt werden. Dazu sind für diesen Bereich Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Somit sollen in Ergänzung zu den bestehenden Untersuchungen auch im Bereich „Untersiegsdorf“ frühzeitig strukturelle und funktionale Entwicklungschancen aufgezeigt werden.


Mit Beschluss im Gemeinderat vom 04.02.2025 wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Untersiegsdorf“ eingeleitet.


In dem vorliegenden Bericht werden die Ziel- und Konzeptaussagen aus der VU „Untersiegsdorf“ sowie aus der VU „Ortskern Siegsdorf“ zu einem Neuordnungskonzept mit Sanierungsrahmenplan für die gesamte Ortsmitte zusammengeführt. Die Themen Klima, Klimaanpassung und Energie werden thematisch ergänzt.

Ziel dieses Vorgehens ist die später angestrebte Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Ortsmitte von Siegsdorf. Damit wird der Gemeinde ein weiteres Steuerungsinstrument zur städtebaulichen Entwicklung an die Hand gegeben.

Durch die Einleitung und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen sollen zudem Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung geschaffen werden.



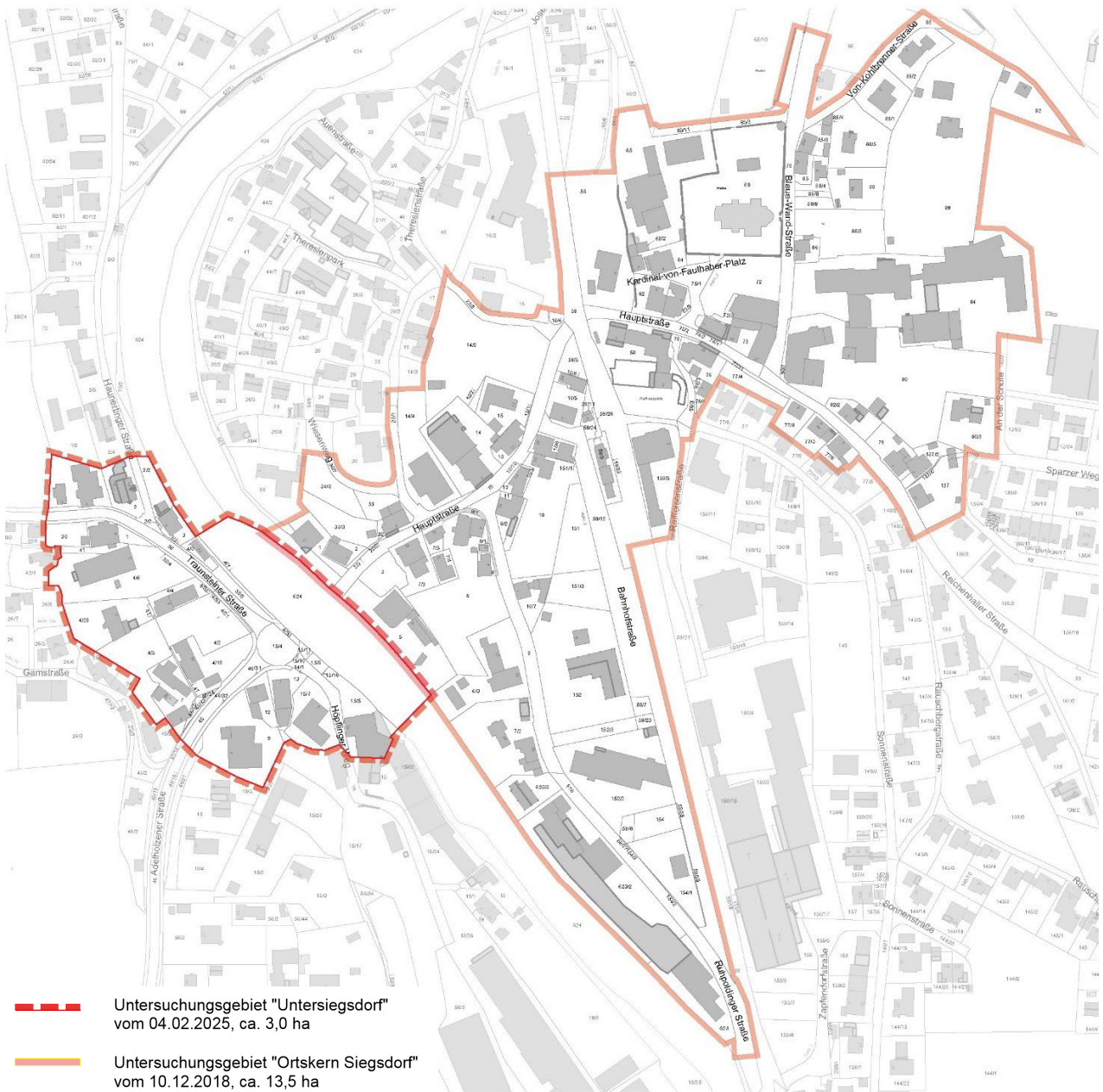
 Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"  
vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha

 Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf"  
vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha



## 1.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Der Umgriff ist im Lageplan auf der folgenden Seite zu entnehmen.



Untersuchungsgebiete „Ortskern Siegsdorf und „Untersiegsdorf“, Darstellung PLANKREIS, ohne Maßstab

### 1.3 Kurzportrait des Ergänzungsbereichs

Aus Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 13 ff.:

Vermutungen legen nahe, dass der Ortsname Siegsdorf auf die Lage an einem Fluss (das althochdeutsche Wort „Seiga“ sowie gleichbedeutende Silben wie „Seige, Sige, Sege“, die eine seichte, zur Über- bzw. Durchquerung geeignete Stelle in einem Flusslauf bezeichnen) hinweist.

Der ältere Siedlungsteil des heutigen Siegsdorf, die ehemalige Ansiedlung Untersiegsdorf, erfüllt durch seine Lage in der Flussniederung der Weißen Traun genau jene Eigenschaften eines Dorfes an der Furt, nämlich unmittelbar am westlichen Ufer der Weißen Traun, wo sich heute auch eine Brücke über die Traun befindet.



Ober- und Untersiegsdorf, Uraufnahme 18008-1864, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, ohne Maßstab

Bis 1500 entstanden in Untersiegsdorf Handwerkerhäuser, darunter Bäcker, Metzger und Wagner. Vorgänger des heutigen Gasthofes „Alte Post“ dürften seit dem 13. Jahrhundert bestehen.

Die „Tafern in der Wampen“ (Wampen als Bezeichnung für die auskragende Hangkante, an deren Fuße Untersiegsdorf liegt) wird 1538 erstmals schriftlich erwähnt. Zum Gasthof gehörte bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts



auch die dort am Fuße der alten Peterskirche entspringende Petrusquelle, zu der ab dem späten 19. Jahrhundert ein Mineralbad hinzukam. Die Verlagerung der Tafelwasser-Abfüllanlagen nach Süden an den Höpflinger Weg erfolgte ab Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Peterskirche wurde im Rahmen der Säkularisation 1809 abgebrochen.

Bis zum 19. Jahrhundert wurde Untersiegsdorf noch um einige Gebäude erweitert, darunter das 1845 errichtete Unterwirthaus, der spätere Gasthof „Fohrelle“.

Im Bereich an der Hangkante, Gamstraße findet sich ein Bodendenkmal (D-1-8141-0261, Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Peter auf der Gam")), das auf die Lage der ehemaligen „Keimzelle“ Siegsdorf hinweist. Hier stehen heute Einfamilienwohnhäuser. Ein Marterl erinnert an den früheren Kirchenstandort.



Luftbild mit Boden- und Baudenkmalern, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, ohne Maßstab

Heute zeigt sich Untersiegsdorf in **Funktion** als Teil der Ortsmitte. Neben der Gemeindebücherei finden sich hier ortsmittentypische Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Bäckerei, Eisdiele, Arztpraxen, Gasthof mit Hotelbetrieb.



In der städtebaulichen **Gestalt** zeigt sich die Bebauung mit einer Höhe von 2-3 Geschossen plus Dachgeschoss weitestgehend homogen. Lediglich der Gasthof Post sowie der Neubau „Gasthof Forelle“ sind funktionsbedingt ein Stockwerk höher. Die vorherrschende Giebelständigkeit zur Straße hin, prägt das Ortsbild in diesem Bereich.

Gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es im Untersuchungsgebiet neben dem angesprochenen Bodendenkmal folgende Baudenkmäler:



D-1-89-145-12  
Traunsteiner Straße 9

Wohnhaus und Bäckerei, Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh., Sandstein-Türgewände und Oberlicht bez. 1823.



D-1-89-145-1  
Nähe Höpflinger Weg

Holzfigur heiliger Johann von Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; aufgestellt in der im Zuge des Brückenneubaus 2007 neu erbauten Kapelle.



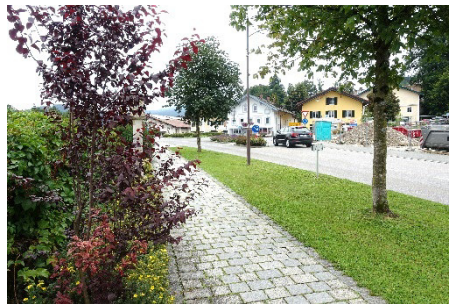
D-1-89-145-13

Nähe Traunsteiner Straße; Traun

Pestsäule, Laterne bez. 1643, Schaft erneuert; 2007 im Zuge des Brückenneubaus ca. 5 m vom alten Standort entfernt neu aufgestellt.

(Foto: BLfD)

Die **verkehrliche Situation** wird v.a. durch die Traunsteiner Straße bestimmt. Diese ist als Kreisstraße (TS5) klassifiziert und zeigt sich mit einem KFZ-Verkehr von ca. 10.000 KFZ/24 h (siehe Verkehrserhebungen, Verkehrskonzept PSLV 2017, Erhebungstag 22.10.2015) mit einer hohen verkehrlichen Belastung. Im Bereich der Traunbrücke zeigen die Erhebungszahlen sogar Belastungen von 10.400 KFZ/24 h, was die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich erheblich einschränkt.



Ein **gestalteter Grünstreifen** mit Pflanzflächen und einer Fußwegführung und grenzt die Straße von der Uferbefestigung der Weißen Traun ab. Die Weiße Traun, als prägendes Landschaftselement in der Ortsmitte ist durch den wassertechnischen Ausbau nur bedingt erlebbar. Eine „Kommunikation“ zum nordseitigen Ufer, u.a. zum Bereich Mammut-Museum, findet nicht statt.





## 2 Städtebauliche Analyse

2.1	Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung, Energie .....	15
2.2	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte .....	21
2.3	Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände .....	25

## 2.1 Thematische Ergänzung: Klima, Klimaanpassung und Energie

Das Bayerische Klimaschutzgesetz verfolgt mehrere zentrale Ziele, die darauf abzielen, den Klimaschutz zu stärken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Gemäß Bayerischem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Homepage des Ministeriums, Rubrik Bayerisches Klimaschutzgesetz, Stand Januar 2024) heißt es:

*„Zum 1. Januar 2023 ist die erste Novelle des BayKlimaG in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag hat damit die ambitionierten bayerischen Klimaschutzziele weiter verschärft. Bereits 2040 soll der Freistaat klimaneutral sein, statt wie bisher erst 2050. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen pro Einwohner um 65 % im Vergleich zu 1990 gesenkt werden, statt wie zuvor lediglich um 55 %.“*

Die Ziele können nur erreicht werden, wenn die Energiewende aktive Unterstützung erfährt. Neben dem Thema der Energieeinsparung und Energieeffizienz, soll der Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung, wie z.B. Geothermie, Wind- und Solarenergie durch diverse Förderprogramme aktiv unterstützt werden.

Das Gesetz betont auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, etwa durch den Schutz vor extremen Wetterereignissen und die Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung. Kommunen und öffentliche Institutionen sollen eigene Klimaschutzpläne entwickeln, um konkrete Maßnahmen und Projekte zur Emissionsminderung umzusetzen.

In der Ortsplanung gibt es zahlreiche Maßnahmen, die den Klimaschutz stärken können bzw. Klimaanpassungsmaßnahmen, die auf den Klimawandel reagieren. Diese können u.a. sein:

### **Klimafreundliche Ortsplanung und Ortsgestaltung**

- Bauliche Verdichtung anstatt weitere Zersiedelung, Nutzung von innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotentialen zur Reduzierung der weiteren Flächeninanspruchnahmen im sog. Außenbereich.
- Förderung von Wohn- und Arbeitsflächen in der Nähe zueinander, um den Bedarf an Pendelverkehr zu reduzieren bzw. die Wege kurz zu halten.
- Ausbau der Radverkehr- und Fußgängerfreundlichkeit in den Orten, um umweltfreundlichere Fortbewegung zu ermöglichen.
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten durch Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum zur Reduzierung der Geschwindigkeiten des



motorisierten PKW-Verkehrs zur Minderung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

- Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Förderung der Elektromobilität, u.a. durch den Ausbau einer Ladeinfrastruktur im Öffentlichen Raum.
- Förderung von Carsharing-, Ridesharing- Modellen und anderen umweltfreundlichen Mobilitätsdiensten.

### **Ausbau der grünen Infrastruktur**

- Förderung von Grünflächen und Parkanlagen als „Temperatursenker“ in bebauten Bereichen, CO<sub>2</sub>-Binder und Erholungsräume für Mensch und Tier.
- Entsiegelung, durchlässige Oberflächen schaffen, um die Wasser- versickerung, z.B. bei Starkregenereignissen, zu erhöhen und „Hitze- inseln“ zu vermeiden.
- Erhöhung des Schattenanteils im Öffentlichen Raum durch Baum- pflanzungen zur Vermeidung einer Überhitzung der Orte.
- Schaffung von Speicherkapazitäten von Regenwasser im Öffentli- chen Raum („Schwammstadt“), z.B. zur Bewässerung von Grünflä- chen und Grünstrukturen.
- Ausbau von Gründächern und grünen Wänden zur Reduzierung örtli- cher Wärmeinseln, Verbesserung der Luftqualität und Erhöhung der Biodiversität.

### **Klimafreundliche Architektur und Baukultur**

- Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude („Nut- zung der grauen Energie“). Bestehende Gebäude sollten nach neu- esten Standards energetisch saniert werden, um ihren Energiever- brauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Regenerative Energieträger sollen zum Einsatz kommen.
- Neubauten sollten mit einem hohen Standard an Energieeffizienz re- alisiert werden, u.a. durch Dämmung, effiziente, umweltfreundliche Heiz- und Energiegewinnungssysteme.
- Verwendung von ökologischen Baustoffen zur Verringerung des öko- logischen Fußabdrucks des Bauprojekts.
- Förderung der Wiederverwendung von Baumaterialien durch Recyc- ling und Aufbereitung.

Die Berücksichtigung dieser und anderer Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung trägt nicht nur zum Klimaschutz und einer Klima- anpas- sung bei, sondern verbessert auch die Lebensqualität der örtlichen Be- völkerung.

### Stand der Energiewende in der Gemeinde

Gemäß Energie-Atlas Bayern konnte der Anteil an erneuerbaren Energieträgern in der Gemeinde in den letzten Jahren stetig ausgebaut werden. Demnach besteht im Jahr 2023 der berechnete Anteil an erneuerbaren Energieträgern rund 14%, wobei Wasserkraft (7,9%) und Dachflächen-PV-Anlagen (5,7%) den größten Anteil haben.



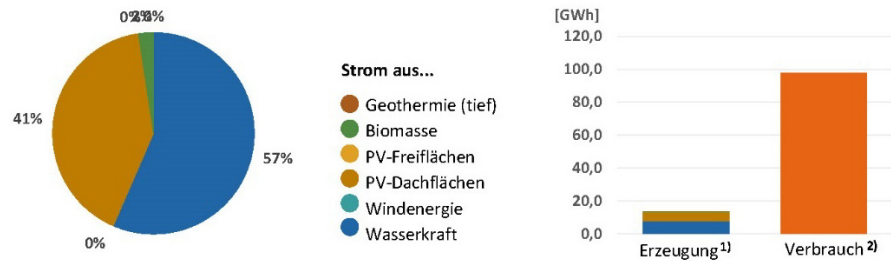
Bayerische Staatsregierung



#### Gemeinde Siegsdorf Steckbrief Stromdaten 2025

Einwohner: 8.529  
 Fläche: 5.710 ha  
 Stromverbrauch: 97.712 MWh/a (berechneter Wert)  
 Datenstand: 31.12.2023

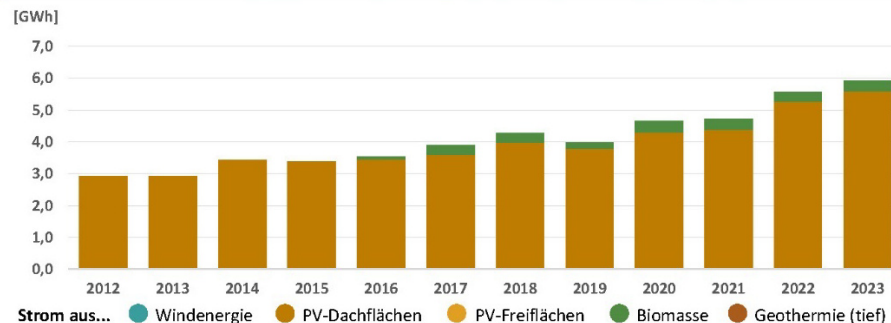
#### Anteile der Energieträger an der Stromerzeugung<sup>1)</sup> aus allen EE | Stromerzeugung und -verbrauch<sup>2)</sup>



Energieträger	Anzahl Anlagen	Installierte Leistung [MW]	Stromerzeugung <sup>1)</sup> [MWh]	Potenzial Strom [MWh] <sup>3)</sup>	Anteil am Stromverbrauch [%] <sup>2)</sup>
Wasserkraft	9	2	7.690	7.690	7,9
Windenergie	0	0	0	0	0
PV-Dachflächen	758	11	5.589	48.749	5,7
PV-Freiflächen	0	0	0	... <sup>4)</sup>	0
Biomasse	1	0	325	... <sup>4)</sup>	0,33
Tiefe Geothermie	0	0	0	... <sup>4)</sup>	0
<b>gesamt (erneuerbar)</b>	<b>768</b>	<b>12</b>	<b>13.604</b>	<b>56.438</b>	<b>14</b>

1) Stromerzeugung: nur Netzeinspeisung  
 2) Stromverbrauch berechnet. Informationen zur Berechnung: Mischpult Strom – Informationen zu den Rahmendaten (PDF)  
 3) Informationen zur Berechnung des Stromerzeugungspotenzials: Energie-Atlas Bayern – Mischpult Strom (PDF)  
 4) Die Potenziale werden derzeit neu berechnet.

#### Entwicklung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern<sup>5)</sup>



5) ohne Wasserkraft (wegen fehlender Datengrundlage). Nur Netzeinspeisung. Bei den Daten vor 2017 fehlen in Einzelfällen Strommeldungen, die Daten werden noch vervollständigt.

Datenblatt aus dem Energieatlas Bayern zu Siegsdorf, 2025  
 Datenstand 31.12.2023, berechnet am 17.02.2025, Bearbeitung BIfU



U.a. wurden folgende Maßnahmen in der Gemeinde im Hinblick auf den Klimaschutz durchgeführt, Stand Januar 2026:

### **Energie- und Klimaschutz-Netzwerk**

In den Jahren 2020 bis 2024 war die Gemeinde Mitglied eines Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerks aus einem Zusammenschluss von zwölf Gemeinden, der Stadt Rosenheim inkl. einer fachlichen Betreuung. Ziel des dreijährigen Austausches war es, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Durch die Umsetzung div. Maßnahmen konnte dieses Ziel erreicht werden.

Die Gemeinde ist Mitglied des Klimaschutznetzwerks Rosenheim-Traunstein.

### **Energieberatung**

Die Gemeinde unterstützt ihre Bürger und Unternehmen mit Beratungsangeboten, um Energieeffizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu senken. Hierzu gibt es Kooperationen mit regionalen Energieagenturen, wie der Energieagentur Südostbayern.

### **Bürgerenergiepreis**

Unterstützung des Bürgerenergiepreises Oberbayern, ausgelobt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Mit dem Bürgerenergiepreis Oberbayern werden Privatpersonen, Vereine, Schulen und Gruppierungen ausgezeichnet, die mit ihren Ideen und Projekten einen Impuls für die Energiezukunft vor Ort setzen.

### **Straßenbeleuchtung**

Annähernd 100 % der örtlichen Straßenbeleuchtung wurde auf eine hocheffiziente Beleuchtungstechnik umgestellt, die eine zeitabhängige Beleuchtung ermöglicht.

### **Sanierungen öffentlicher Gebäude**

- Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Dreifach-Turnhalle wurde die Innen- und Hallenbeleuchtung erneuert. Damit spart die Gemeinde Siegsdorf in 20 Jahren 835 t CO<sub>2</sub> ein.
- Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Dreifach-Turnhalle wurde die komplette Lüftungsanlage erneuert. Damit spart die Gemeinde Siegsdorf in 20 Jahren 72 t CO<sub>2</sub> ein.

### **Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden**

Ausbau von Dachflächen-PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden: Rathaus, Grund- und Mittelschule, Festsaal, Schwimmbad, Wertstoffhof, Bauhof, Wasserwerk, Kindergärten

### **Großbatterie-Speicher**

Die Gemeinde verfolgt die Integration eines Großbatterie-Speichers im Gemeindegebiet Siegsdorf.

Ziel ist es das Energienetz zu entlasten, Belastungsspitzen vorzubeugen und damit u.a. auch mehr Potenzial für private Photovoltaik-Anlagen zu schaffen.

### **Wasserkraft**

Wasserkraftanlage an der Weißen Traun, Höpflinger Weg: Verbesserung der Energieeffizienz und ökologischer Wirkung, u.a. Durchlässigkeit für Fische, wurden in der Vergangenheit durchgeführt.

Die Wasserkraftanlage ist schwarzstartfähig und ist damit in der Lage unabhängig vom Stromnetz vom abgeschalteten Zustand ausgehend hochzufahren. Damit kann Siegsdorf einen Beitrag zu einer schnellen Netzwiederanfahrt nach einem Netzzusammenbruch leisten.

### **Ausbau Grüne Infrastruktur**

Zwischen Weißer Traun und Auenstraße wurde in den letzten Jahre der Kurpark saniert. U.a. wurde das Herantreten an das Wasser ermöglicht sowie ein neuer Generationenspielplatz gebaut.

Die Freibereiche südlich von Untersiegsdorf zwischen Gamsstraße/ Adelhöfener Straße, außerhalb des Untersuchungsgebiet liegend, sind Quellschutzgebiet und von einer Bebauung freizuhalten. Dem Bereich wird eine wichtige Funktion für das lokale Klima beigemessen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiet.

### **Nachhaltige Mobilität**

Folgende Maßnahmen wurden von Seiten der Gemeinde bereits umgesetzt: Errichtung eines „Mitfahrbankerls“ in der Hauptstraße, Einführung eines Rufbussystems mit den Nachbargemeinden, Ausbau der Pendlerparkplätze in der Bahnhofstraße zum erleichterten Umstieg auf die Bahn, Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (AC + DC) am Bahnhof und im Gewerbegebiet, Ausbau des ÖPNVs.

### **Kommunale Wärmeplanung**

Die kommunalen Wärmeplanung wurde im Jahr 2025 durchgeführt und wird im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.

### **Nahwärme**

Im Ort gibt es kleinere Nahwärmenetze. Im Rathaus gibt es eine erneuerte Pellet-Heizung, die neben der Gemeindeverwaltung auch die Tourist Information und ein Gasthaus mit Wärme versorgt. Ein weiterer Ausbau des Nahwärmenetzes ist möglich, z.B. in Richtung Kardinal-Faulhaber-Platz oder weitere Bereiche in der Hauptstraße. Ebenso gibt es ein Nahwärmenetz an der Schule. Energiequelle sind hier ebenfalls Holz-Pallets.



### **Freiflächen-Photovoltaik und Windkraft**

Aktuell werden Flächen zur Eignung im Bereich der Autobahn (200 m Korridor) überprüft. Seit Sommer 2025 gibt es im Ortsteil Vogling eine 2 MWp Freiflächen PV-Anlage.

### **Windkraft**

Die Ausweisung der Flächen für Windenergieanlagen erfolgt über die Regionalplanung. Träger der Regionalplanung ist für den Landkreis Siegsdorf die Region 18, Südostoberbayern. In den kommenden Jahren entscheiden somit die bayerischen Regionen, welche Flächen bevorzugt für den Windenergie-Ausbau zur Verfügung stehen. Aktuell erfolgt dazu eine (Teil-) Fortschreibung des Regionalplans.

### **Fair Trade Kommune**

Seit Oktober 2024 ist Siegsdorf Fair Trade Kommune und fördert damit die regionale Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen sowie fair gehandelten Produkten.

## 2.2 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Qualitäten und Werte

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten städtebaulichen Qualitäten und Werte greifen die bereits vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff. auf.

Ergänzt werden die Aussagen durch neue Erhebungen im Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“ sowie durch Aussagen aus dem Bereich Klima und Energie.

### Öffentlicher Raum, städtebauliche Gestaltung und Ortsbild

#### UG „Ortskern-Siegsdorf“

*Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.*

- Erkennbar intakter historischer Städtebau entlang der Hauptachsen des Untersuchungsgebietes im Ortskern (klassische, bereits in frühen Stadien zusammengewachsene Kleinagglomeration aus Kirch- und Straßendorf mit Teilstrukturen des mittleren 19. Jahrhunderts).
- Vorhandensein einiger wichtiger, ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles.
- Vorhandensein intakter Bau- und Einzeldenkmäler.
- Intakte, nachvollziehbare Gliederung in gewachsene Hauptgeschäftssachse, Bahnhofsbereich und Kernstrukturen um die Kirche Obersiegsdorf.
- Weitgehende Einhaltung der historisch vorgegebenen Kubatur und Ausrichtung entlang der Hauptachsen auch bei neueren Gebäuden.
- Gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße feststellbar.
- Baulich jüngere Entwicklung des Rathauskomplexes bildet mit zugehörigem, offenen Vorplatz ein gelungenes, wichtiges Bindeglied zwischen Unter- und Obersiegsdorf.
- Guter räumlicher Bezug zu Natur und Fluss im Westen mit dem „Kurpark für alle Generationen“ sowie dem Parkareal am Rhodeländer Hof im Nord-Osten.

# Gemeinde Siegsdorf

## Integrierte Ortsentwicklung



Vorbereitende Untersuchungen  
Karte 2: Städtebauliche Qualitäten

Stand  
Februar 2026  
M 1:2.500

### Städtebauliche Gestalt

- Baudenkmal
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Ortsbildprägende Raumkante
- Städtebaulich dominantes Einzelgebäude

### Städtebauliche Funktion

- Zentraler, ortsbildprägender öffentlicher Raum bzw. privater öffentlichkeitswirksamer Raum
- Flächenpotentiale zur städtebaulichen-landschaftl. Neuordnung (kurz-/ mittelfristig, langfristig)
- Baulücke
- für den Ort wichtige Nutzungen:
  - Verwaltung, öffentliche Einrichtungen
  - Gemeinbedarfseinrichtungen, Schule etc.
  - Ortsleben, Kunst, Kultur
  - Nahversorgung, Einkauf
  - Gastronomie

### Grün- und Freiraum

- für das Ortsbild wichtige Gehölze
- Gehölzgruppen mit Raumwirkung
- Prägende Freiflächen

### Verkehr

- Bahnhofsteppunkt
- Parkplätze in zentraler Lage
- wichtige Fußwegeverbindungen
- überörtliche Radwege

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



### Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Erkennbare historisch gewachsene Gebäudestellung beim Vergleich mit dem Urkataster. U.a. Traunsteiner Straße 7 und 9, Bebauung Adelholzener Straße Ecke Höpflinger Weg.
- Vorhandenes Baudenkmal und ortsbildprägende Gebäude.
- Bereiche zwischen Weißer Traun und Traunsteiner Straße gestalterisch aufgewertet mit Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße feststellbar.
- Vorhandene Baulücke mit Entwicklungspotential (Traunsteiner Straße 1 Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024).

### Verkehr und Barrierefreiheit

#### UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Exzellente Anbindung des Ortskerns über die Hauptstraße und Ruhpoldinger Straße.
- Kompakte Kernstruktur bedeutet kurze Wege.
- Ortskern direkt an das Bahnnetz angeschlossen mit zentral gelegenen Bahnhof.
- Gute Anbindung mit dem ÖPNV in Richtung Traunstein und Inzell (Ergänzung 2025).
- Gutes Radwegenetz, v.a. entlang der Weißen Traun (Ergänzung 2025).

#### Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Gute verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße TS 5 (Traunsteiner Straße, Adelholzener Straße).
- Nähe zum Bahnhof mit Anschluss an das Bahnnetz Richtung Traunstein bzw. Ruhpolding.

## Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel

### UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Vor Ort befinden sich einige große Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten.
- Im Ortskern findet sich eine gute Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf.
- Die Einzelhändler zeigen Initiative in einem gemeinsamen aktiven Gewerbeverbund.
- Die Outlets, z.B. Trigema, ziehen Autofahrer von der Autobahn nach Siegsdorf, allerdings durch die Lage bedingt eher an den Ortsrand.
- Siegsdorf besitzt eine gute verkehrliche Anbindung, sowohl für den Autoverkehr als auch für Bahnreisende.
- Das Mammut-Museum ist überregional bekannt und hat im Jahr knapp 50.000 Besucher.
- Die Beschilderung im Ortskern ist übersichtlich und ansprechend gestaltet.

### Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Bereich mit typischen Nutzungen der Ortsmitte, u.a. Wirtshaus/ Hotel, Eisdiele, Gemeindebücherei, Traunsteiner Straße 1 Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024.
- Weitere Gebäudepotentiale zur weiteren funktionalen Stärkung der Ortsmitte.



## Bevölkerung und soziale Infrastruktur

### UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

- Funktionale und lebendige Ortsmitte.
- Gute Betreuungssituation für Schulkinder: Grund- und Mittelschule mit offener, Ganztagsbetreuung im Ortskern.
- Zentrale Lage öffentlicher Institutionen wie Rathaus, Touristinfo und Festsaal der Gemeinde.
- Seniorenheim nah am Ortskern: bietet den Bewohnern Teilhabe am öffentlichen Leben und wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten.

### Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Teil der funktionalen und lebendigen Ortsmitte.
- Öffentliche Einrichtungen, wie die Gemeindebücherei.
- Ortsmitten typische, wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten.

## Klima, Klimaanpassung, energetische Beschaffenheit

### Ergänzungen zum UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.

- Diverse durchgeführte Klimaschutzmaßnahmen, u.a. energieeffiziente Straßenbeleuchtung, energetische Sanierung Dreifach-Turnhalle.
- Stetiger Ausbau erneuerbarer Energieträger bei öffentlichen Gebäuden, z.B. Dachflächen-PV-Anlagen auf Rathaus, Grund- und Mittelschule, Aufbau Nahwärmenetz.

### **Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“**

*Quelle: eigene Erhebungen, August 2024.*

- Diverse durchgeführte Klimaschutzmaßnahmen, u.a. energieeffiziente Straßenbeleuchtung.
- Wasserkraftwerk im Höpflinger Weg.
- Stetiger Ausbau erneuerbarer Energieträger bei öffentlichen Gebäuden, z.B. Dachflächen-PV auf der Gemeindebücherei.

## **2.3 Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände**

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten wesentlichen städtebaulichen Missstände greifen die bereits vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff. auf.

Ergänzt werden die Aussagen durch neue Erhebungen im Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“ sowie durch Aussagen aus dem Bereich Klima und Energie.

Die Gliederung orientiert sich dabei an den Vorgaben des Baugesetzbuches § 136 BauGB.

Nach § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.



## UG „Ortskern-Siegsdorf“

Quelle: Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020, S. 76 ff.

### **Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gem. § 136 (3) Nr. 1 BauGB:**

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB:

- Vereinzelt bauliche Fehlentwicklungen in Bezug auf Kubatur und Maßstab an der westlichen Hauptstraße.
- Ortsbildprägende Gebäude häufig vernachlässigt, in schlechtem baulichem Zustand.
- Das Gebäude des Mammut-Museums kann den gesteigerten Kapazitäten nicht mehr Platz bieten.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:

- 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.
- Barrieren im Öffentlichen Raum, u.a. zu schmale bzw. teilweise keine Gehwege entlang der wichtigen Achsen Hauptstraße / Ruhpoldinger Straße / Bahnhofstraße.
- Gestalterisches Prinzip „Von Hauswand zu Hauswand“ (räumliche Einheit des Straßenraumes ohne Barrieren wie Bordkanten, Auskragungen, schmale Gehwege) bisher nicht beachtet.
- Ungenügender räumlicher Bezug zur Traun im Südwesten des Untersuchungsgebietes.
- Die Wegweiser („Fußspuren“ auf den Gehwegen) zum Mammut-Museum sind verblasst und darüber hinaus nicht mehr zeitgemäß im Sinne der Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- Deutlicher Höhenunterschied zu Obersiegsdorf, Hangkante bildet Hindernis für Menschen mit eingeschränkten körperlichen Möglichkeiten.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:

- Im Ortskern herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen.
- Zu starke Auslastung der Hauptachsen im Untersuchungsgebiet, bzw. zu hohe Geschwindigkeiten durch großzügige Fahrbahnverläufe (weite Radien etc.).

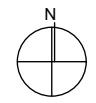
**Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gem. § 136 (3) Nr. 2 BauGB:**

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:

- Hohes Verkehrsaufkommen an der Haupt- und Ruhpoldingener Straße erschwert Fahrbahnüberquerung.

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:

- Das Untersuchungsgebiet weist zahlreiche Leerstände von Einzelhandel und Gastronomie auf.
- Die Straßen und der öffentliche Raum sind auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, weniger auf 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 Hinblick auf:

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB

drohender Substanzverlust durch Leerstand und/oder Sanierungsbedarf nach Augenschein

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB

untergenutzte Flächenpotentiale in zentraler Lage für die Innenentwicklung, Bereiche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf

gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum

fehlende Raumkante / Baulücke

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB

Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, u.a. Lärm- und Abgasimmissionen; Einschränkungen der Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums sind zu erwarten

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) + Nr. 2c) BauGB

Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad und zu erwartenden negativen Auswirkungen bei Hitze und Starkregenereignissen

Fehlende Baumpflanzungen, Stichwort Verschattung

Energetischer Sanierungsbedarf von öffentlichen Gebäuden

Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf" vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha

Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

Siehe Karten "Städtebauliche und funktionale Mängel", Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchung zur Ortskernsanierung, SEP / Planwerk, April 2020

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB

Erschwerte Fahrbahnquerung für Fußgänger durch hohes Verkehrsaufkommen und fehlenden Querungshilfen

Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums ein

Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen [...] gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB

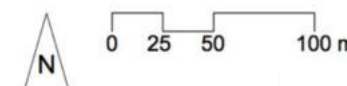
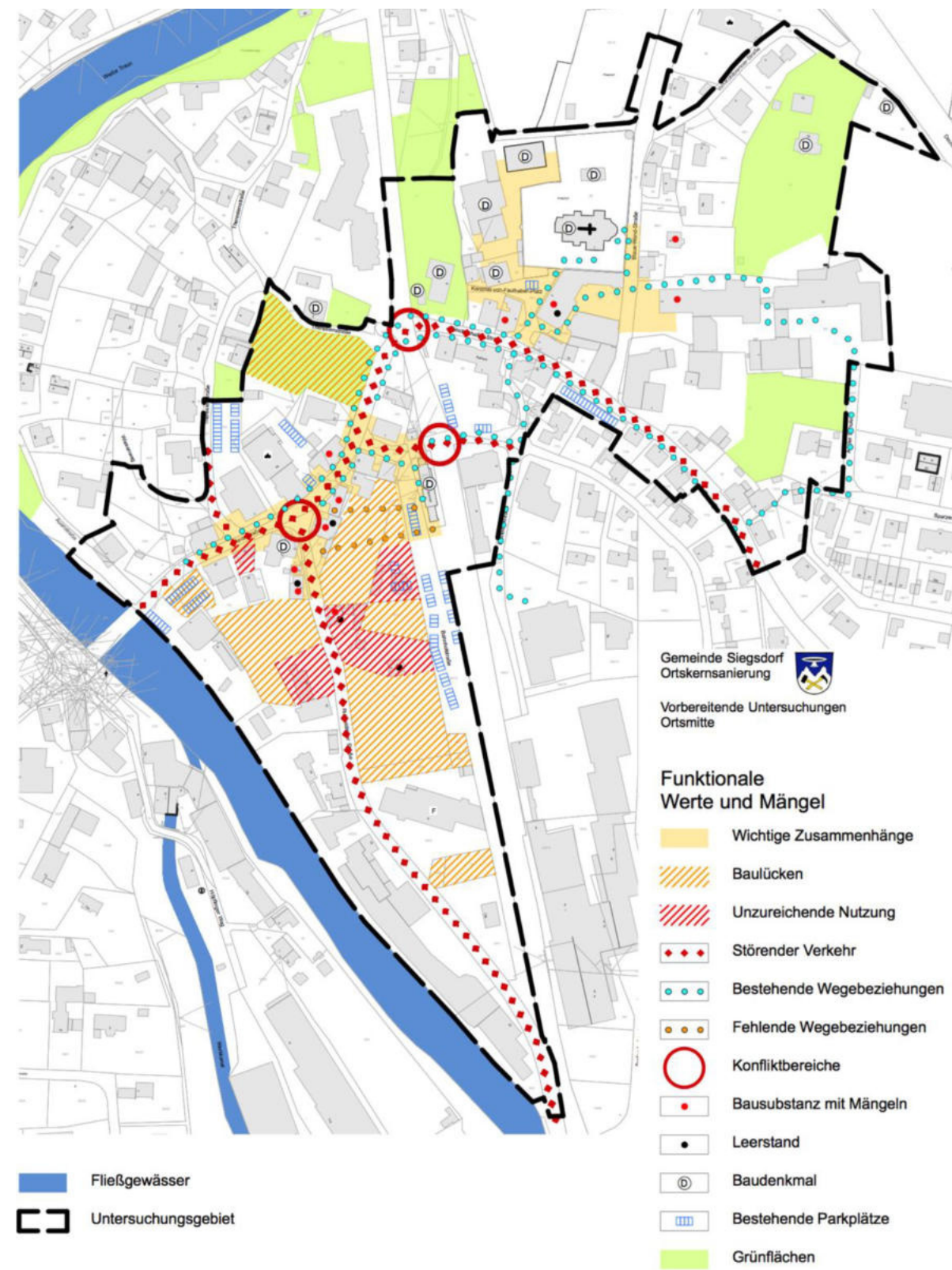
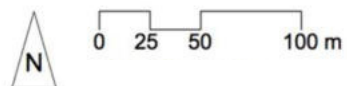
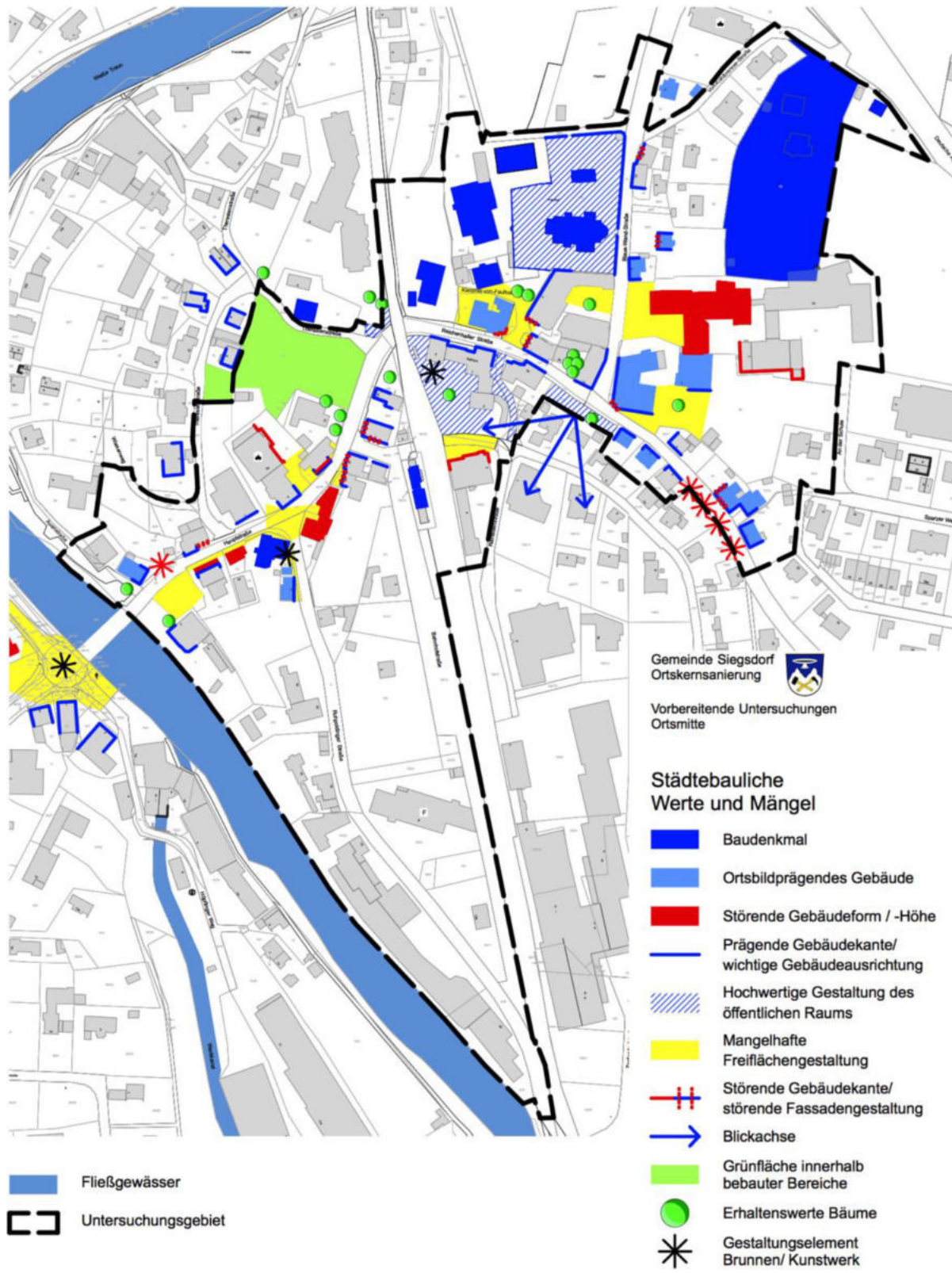
Traun mit funktionaler Trennwirkung - fehlende weitere Querungsmöglichkeit für Fußgänger abseits des fließenden Verkehrs

Funktionale und gestalterische Störung des südlichen Traunufers, Traun mit funktionaler Trennwirkung, fehlende Erlebbarkeit, funktionaler Hochwasserschutz mit Sanierungsbedarfs, Uferbereich mit Gestaltungsdefiziten

Hochwassergefahrenfläche HQ100

Hochwassergefahrenfläche HQextrem





Quelle:  
Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende  
Untersuchung zur Ortskernsanierung,  
SEP / Planwerk, April 2020



## **ERGÄNZUNGEN zum UG „Ortskern-Siegsdorf“**

im Hinblick auf Klima, Klimaanpassung, energetische Beschaffenheit

*Quelle: eigene Erhebungen, August 2024*

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) + Nr. 2c) BauGB:

- 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“.
- Große Bereiche des Ortskerns sind als Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQ100 sowie HQextrem dargestellt. Ein Überschwemmungsgebiet wurde am 30.01.2026 festgesetzt.
- Energetischer Sanierungsbedarf von Gebäuden und öffentlichen Einrichtungen.
- Ungenutzte Flächenpotentiale in zentraler Lage für die Innenentwicklung, nicht genutzte Baulücken.

## **Erweiterungsgebiet UG „Untersiegsdorf“**

*Quelle: eigene Erhebungen, August 2024*

**Städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gem. § 136 (3) Nr. 1 BauGB:**

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten gem. § 136 (3) Nr. 1b) BauGB:

- Gebäudeleerstände, z.T. sind die Gebäude ortsbildprägend oder stehen unter Denkmalschutz, u.a. Traunsteiner Straße 9, Traunsteiner Straße 5 Vordergebäude.
- Drohender Substanzverlust, Sanierungsbedarf nach Augenschein an ortsbildprägenden und/ oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, z.B. Traunsteiner Straße 9, Adelholzener Straße 7.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand gem. § 136 (3) Nr. 1e) BauGB:

- Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, ungenutzte Flächen- und Gebäudepotenziale, fehlende Raumkanten, u.a. Traunsteiner Straße 1 (Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Baubeginn Sommer 2024), Adelholzener Straße 7.
- Gestalterische und funktionale Defizite im Öffentlichen Raum führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen gem. § 136 (3) Nr. 1f) BauGB:

- Im Bereich herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen, v.a. im Bereich Traunsteiner Straße, Hauptstraße.
- Hohe Verkehrsbelastungen im Bereich Traunsteiner Straße, Hauptstraße führen zu einer Funktionsschwächung der angrenzenden Nutzungen und Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums.
- Zu starke Auslastung der Hauptachsen im Untersuchungsgebiet, bzw. zu hohe Geschwindigkeiten durch großzügige Fahrbahnverläufe (weite Radien etc.).

Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 136 (3) Nr. 1h) BauGB:

- Im Bereich Traunsteiner Straße 1 bis Traunsteiner Straße 9 sowie im Bereich Höpflinger Weg sind die Hausvorbereiche stark versiegelt, negative Auswirkungen bei Hitze und Starkregenereignissen sind zu erwarten.
- Fehlende Baumpflanzungen in diesen Bereichen führen zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle zu Hitzebelastungen, die einen Aufenthalt im Öffentlichen Raum unattraktiv machen.
- Energetischer Sanierungsbedarf von Gebäuden.



### **Städtebaulicher Missstände im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gem. § 136 (3) Nr. 2 BauGB:**

Fließender und ruhender Verkehr gem. § 136 (3) Nr. 2a) BauGB:

- Hohes Verkehrsaufkommen in der Traunsteiner Straße erschwert Fahrbahnüberquerung, fehlende Querungshilfen.
- Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt die funktionale und gestalterische Nutzbarkeit des Öffentlichen Raums ein.
- Fehlende weitere Querungsmöglichkeit/ Zugänglichkeit der Traun für Fußgänger.
- Im Bereich Höpflinger Weg Nutzbarkeit der Fußwege durch parkende Autos eingeschränkt.

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2b) BauGB:

- Leerstehende Ladenlokale, u.a. Traunsteiner Straße 9, Traunsteiner Straße 5 Vordergebäude, Traunsteiner Straße 2a.

Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen [...], seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich gem. § 136 (3) Nr. 2c) BauGB:

- 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.
- Teilbereiche sind gem. Bayerischem Landesamt für Umwelt als Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQextrem dargestellt.





### **3 Integriertes Handlungskonzept**

3.1	Ziele der städtebaulichen Sanierung .....	33
	- Leitgedanken der Ortskernsanierung	
	- Allgemeine Sanierungsziele	
3.2	Neuordnungskonzept .....	37
3.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht .....	43
3.4	Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen .....	47

### 3.1 Ziele der städtebaulichen Sanierung

Bei der Formulierung der Ziele für die städtebauliche Sanierung, werden die bereits formulierten Ziel der bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020, aufgegriffen und durch weitere Ziele ergänzt.

Zum einen ergeben sich die Ergänzungen durch die Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf den Bereich „Untersiegsdorf“, zum anderen werden Ziele im Hinblick auf die Themen Klima, Klimaanpassung und Energie formuliert, die in der bisherigen Untersuchung noch gefehlt haben.

Die Darstellung erfolgt integriert, d.h. es kommt bei der Formulierung der Sanierungsziele zu einer gesamtträumlichen (UG „Ortskern-Siegsdorf“ + UG „Untersiegsdorf“) Darstellung.

#### Leitgedanken zur städtebaulichen Sanierung

Die gewachsenen historischen Ortskerne von Obersiegsdorf, Dorfmitte und Untersiegsdorf sollen in Verbindung mit der weiteren Bebauung der Ortsmitte qualitativ aufgewertet werden. Im Hinblick auf die Funktion als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitstandort müssen vorhandene Qualitäten und Werte weiter gestärkt und städtebauliche Missstände gemindert bzw. behoben werden. Der Ortskern - vom historischen Obersiegsdorf bis zum historischen Untersiegsdorf - ist dabei lebendiger Mittelpunkt der Gemeinde. Zahlreiche Plätze, z.B. am Rathaus oder am Museum, laden zum Verweilen ein.

Neben einer gestalterischen Aufwertung des Öffentlichen Raums und einer funktionalen Verbesserung der Wegebeziehungen zu wichtigen Zielen im Ort, stärken und ergänzen städtebauliche Entwicklungen in zentraler Ortslage die Funktionen der Ortsmitte. Hier zeigt sich ein besonderes Innenentwicklungspotential in Siegsdorf.

Der Verkehr wird durch geeignete Maßnahmen verlangsamt, so dass in den zentralen Bereichen Aufenthaltsqualitäten entstehen können. Zudem sollen die Parkplatzkapazitäten an den Ortseingängen ausgebaut werden. Die Weiße Traun wird dabei als wichtiger Naherholungsbereich und „Frischluffgeber“ weiter in das Ortsbild integriert, die Barrierewirkung abgebaut. In Fortsetzung zum Kurpark wird die Erlebbarkeit des Freiraums erweitert und die Vernetzungen von Grünstrukturen gefördert.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung muss bei der Konzeptionierung und Umsetzung der Maßnahmen Rechnung getragen werden.



Skizze zu den Leitgedanken der städtebaulichen Sanierung, Darstellung PLANKREIS, ohne Maßstab

## Allgemeine Sanierungsziele

### 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.
- Siegsdorf soll eine zukunftsorientierte Tourismusdestination sein.

### **Grün- und Freiraum (neu)**


- Stärkung der Siedlungsökologie durch den weiteren Ausbau der innerörtlichen Grünvernetzungen, 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, auch im Zusammenhang mit einer Attraktivierung des P&R Angebots (siehe hierzu auch Nahverkehrsplan Lkr. Traunstein, Juli 2022).
- 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 weitere Querung für Fußgänger zu schaffen.
- Der Verkehr im Ortskern soll sich als gleichberechtigte Mischung aller Verkehrsteilnehmer verstehen.

### 3.2 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept greift die in den Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020 dargestellten Maßnahmen zur Ortskernsanierung, Kapitel 6, S. 85 ff. auf. Ergänzt werden die konzeptionellen Überlegungen durch Ergänzungen im Bereich „Untersiegsdorf“ sowie durch die Beleuchtung der Themen Klima, Klimaanpassung und Energie.

Projektteam SEP + PLANWERK		85
<b>6. Maßnahmen zur Ortskernsanierung</b>	Aus den Anregungen der Bürgerbeteiligung, den Zielen und Maßnahmen des IKEK und den Überlegungen der Planer ergeben sich zahlreiche Maßnahmen zur Ortskernsanierung, die im folgenden gelistet und erläutert werden.	
<b>6.1 Gestalterische und räumliche Aufwertung des Straßenraumes</b>	Allgemein weist die zentrale städtebauliche Entwicklungsachse der Gemeinde, die Hauptstraße, derzeit einen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bezug auf Ästhetik und zeitgemäße Ortsmittengestaltung zahlreiche Defizite auf, die im Sinne der Ortskernebelebung behoben werden sollten.	
<b>Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpoldinger Straße - Hauptstraße</b>	Aus historischer Sicht bildet der Einmündungsbereich der Ruhpoldinger Straße in die Hauptstraße einen Knotenpunkt von städtebaulich hoher Bedeutung, da sich hier, an der früher im Zusammenhang mit den erzerarbeitenden Werkstätten wichtigen Abzweigung nach Eisenärzt und Ruhpolding, die Kernagglomeration der Bebauung im Bereich Mittersiegsdorf befand. Noch bis in die 1930er Jahre zierte den Platzraum, der von eindrucksvollen Großbauernhöfen geprägt wurde, eine Mariensäule, die dem späteren Straßenausbau für den sich zunehmend motorisierenden Verkehr weichen musste. Der Platz, der noch heute durch das gut erhaltene Baudenkmal Ruhpoldinger Straße 2 und die zumindest in ihrer heutigen Kubatur stimmigen Bauten Hauptstraße 7, 9a und 16 gesäumt wird, ist mittlerweile durch den Straßenverkehr zu einem rein verkehrlich bedeutsamen Knotenpunkt verkommen. Die Gehbereiche weisen völlig unzulängliche Querschnitte auf und verfügen über keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, obschon sich in der Umgebung des Platzes funktionierende Geschäfte mit überwiegend Laufkundschaft befinden.	
		
Im derzeitigen Erscheinungsbild der Platzsituation dominiert der fließende Verkehr. Gehbereiche sind auf Randlagen und Arkaden beschränkt.		

Projektteam SEP + PLANWERK		87
		
Konzeptioneller Entwurf der Platzsituation an der Einmündung Hauptstraße - Ruhpoldinger Straße M 1:500		
Betrachtet man die Defizite, die sich mit dem starken Fahrverkehr in diesem Bereich heute besonders deutlich zeigen, die damit verbundene Notwendigkeit der Instandsetzung der Gehwege und Fahrbahn sowie die heutigen Maßstäbe einer attraktiven und funktionierenden Ortsmitte und die städtebaulichen Möglichkeiten, die sich hier auch aus der Historie ergeben, so sind an diesem Ort all diejenigen Voraussetzungen gegeben, die hier eine Wandlung dieses für die Ortsmitte Siegsdorfs immer noch prägenden Raumes hin zu einem attraktiven, funktional wichtigen Aufenthaltsbereich und Geschäftsraum zulassen.		
Unter Berücksichtigung der historisch überlieferten Gestaltungsansätze sowie der Bedürfnisse an Barrierefreiheit und Ortsbild, kann an der Einmündungssituation ein bedeutender Sanierungsschritt unternommen werden, der aufgrund der Möglichkeit, die verschiedenen Verkehrsarten miteinander und mit hoher Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen, gleichsam Maßstab für die weitere Ortsgestaltung- und Sanierung liefern kann, besonders im Zusammenhang mit den in der Machbarkeitsstudie für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße angedachten Entwicklungen zur Belebung der Ortsmitte.		

Seiten aus den Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Siegsdorf, SEP / PLANWERK, 2020

Folgende **Maßnahmen** werden im Kapitel 6, S. 85 ff. der **Vorbereitenden Untersuchungen, SEP/ PLANWERK, 2020** genauer beschrieben:

#### **Gestalterische und räumlichen Aufwertung des Straßenraums**

- Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpoldinger Straße - Hauptstraße
- Generelle Neugestaltung und räumliche Neuordnung des Straßenraumes entlang der Hauptstraße

**Räumliche Neuordnung Kardinal-Faulhaber-Platz**

- Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4 „Bosch-Haus“
- Planungsvorschläge Dipl. Ing. Vinzenz Dufter
- Planungsvorschläge SEP
- Grundsätzliches
- Wettbewerbsverfahren 2023, Gewinner ARGE Farthofer/Scheithauer Architekten (Anmerkung 2025)

**Neuordnung des Straßenraums an der Blaue-Wand-Straße**

- Parkplatzsituation und Osteingang Friedhof
- Räumliche Fassung und Straßenraum
- Gestaltungsvorschläge zur räumlichen Neuordnung an der Blaue-Wand-Straße

**Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich****Städtebauliche Entwicklung zwischen Ruhpoldinger Straße und Bahnhofstraße****Räumliche Neuordnung Hauptstraße-West**

- Verlagerung/ Neukonzeption Kinderhort und baulicher Lückenschluss
- Verlagerung Kindergrippe und Zentralparkplatz in Varianten

**Barrierefreier Ausbau des innerörtlichen Fußwegenetzes**

- Neubau eines barrierearmen, öffentlichen Aufzuges am Rathaus (Anmerkung 2025: Aufzug ist am „Bosch-Haus“ geplant)

**Kommunale Förderung**

- Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm
- Leerstandsmanagement
- Unterstützung der Geschäftsinhaber / Stärkung der öffentlichen Kooperation
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit im Einzelhandel
- Einzelhandelskonzept
- Parkraumerhebung
- Stützung der Ortsmitte als Treffpunkt von Bürger und Konsument
- Ausbau der Siegsdorfer Ortsmitte zur touristischen Zukunftsdestination

Für den **Erweiterungsbereich UG „Untersiegsdorf“** werden folgende **Maßnahmen** zur Ortskernsanierung vorgeschlagen:

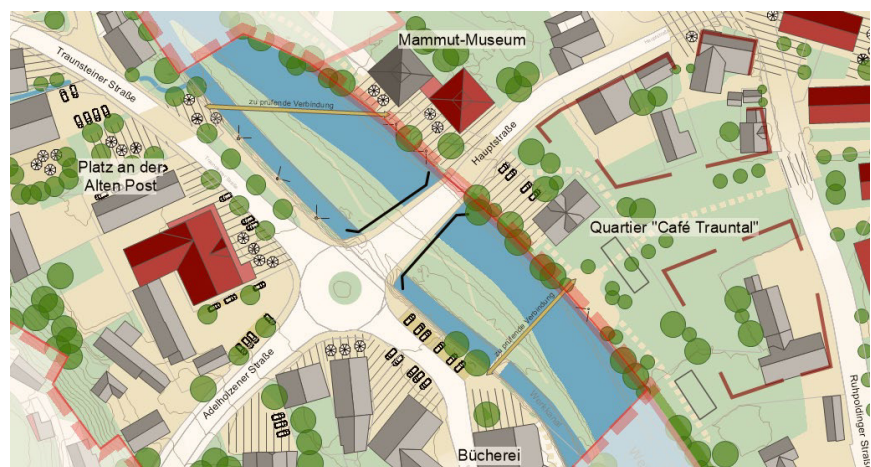
### **Neugestaltung Vorplatz Gasthof Alte Post mit zusätzlichem Querungsangebot über die Weiße Traun**

Zentrale Maßnahme im Bereich Untersiegsdorf ist die der Nutzung angemessene Neugestaltung des Vorplatzes Alte Post. U.a. sind folgende Planungsziele zu beachten:

- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, auch in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen (z.B. Biergarten)
- Schaffung eines gestalterischen und funktionalen „Brückenschlags“ zum Uferbereich der Weißen Traun, auch als Maßnahme zur Verlangsamung der Verkehre und Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Beachtung einer multifunktionalen Nutzbarkeit der Flächen
- Flächenentsiegelung, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Böden
- Erhöhung des Schattenanteils zur Vermeidung von Hitzeinseln

In diesem Zusammenhang steht die Schaffung einer weiteren Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Weiße Traun, unabhängig von der stark befahrenen Hauptstraße. U.a. sollen durch das Vorhaben folgende Planungsziele erreicht werden:

- Verbesserung und Ergänzung des innerörtlichen Fußwegenetzes
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung Bereich Museum Untersiegsdorf, z.B. im Bereich der Alten Post oder der Bücherei
- Erhöhung der Erlebbarkeit der Weißen Traun/ südliches Traunufer, als zentrale, verbindendes Element in der Ortsmitte,
- Abbau von Barrieren/ Trennwirkung





### **Aufwertung Öffentlicher Raum sowie öffentlichkeitswirksame private Freiflächen**

Wie auch im Bereich Obersiegsdorf/ Hauptstraße, bedarf der Öffentliche Raum in Untersiegsdorf eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Aktuelle Neubauvorhaben in diesem Bereich, z.B. „Gasthof Forelle“, unterstreichen die Notwendigkeit. U.a. ist bei der Neugestaltung des Öffentlichen Raums folgendes zu beachten:

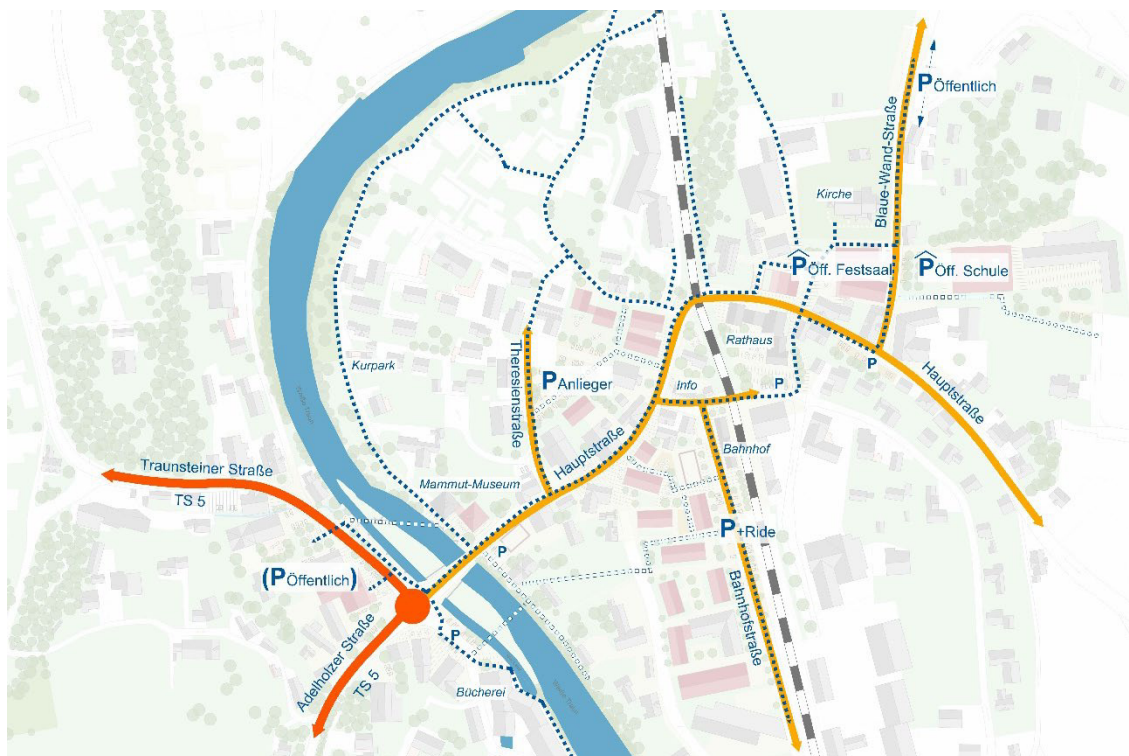
- Aufgreifen und weiterentwickeln der schon vorhandenen Gestaltungssprache
- Planung von „Hauswand zu Hauswand“, d.h. Integration der privaten Freiflächen in die Planung und Ausführung
- Barrierearmer Ausbau gem. DIN 18040
- Flächenentsiegelung, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Böden
- Erhöhung des Schattenanteils zur Vermeidung von Hitzeinseln
- Beachtung einer multifunktionalen Nutzbarkeit
- Maßnahmen zur Verlangsamung der Verkehre und Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Traunsteiner Straße

**Ergänzung von weiteren Maßnahme­schwerpunkten zur Ortskernsanie­rung:**

### Parkraumkonzept für die Ortsmitte

Erstellung eines Parkraumkonzepts, ggf. mit Errichtung eines Parkleit­systems zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte - Konzeptansätze:

- Dezentrale Anordnung der Parkplätze in Verbindung mit einer Zuordnung der Parkplätze zu einem Nutzerkreis, auch durch Kurzzeitparkplätze in direkter Nähe zu Versorgungsbereichen.
- Öffentliche Entlastungsparkplätze an den Ortseingängen. D.h. im Norden im Bereich der Blauen-Wand-Straße, im Süden im Bereich des Unterdorfs, Parkplatzstandort noch offen.
- Park and Ride Plätze am Bahnhof, i.V. mit attraktiven ÖPNV-Haltestellen und Sharing-Angeboten (Gemeindebusse, Fahrrad, Auto).
- Anlieger Parken im Bereich Theresienstraße.
- Sonstige Parkplätze in untergeordnetem Rahmen bzw. nur mit Berechtigungen, z.B. Personen mit Beeinträchtigungen.
- Einbeziehen Pendlerparkplatz "Schweinbach"
- Einbeziehung ortsansässiger Firmen wie z.B. Brückner, Bad Adelholzer Alpenquellen (bei Sharing-Konzepten); ggfs. interkommunale Zusammenarbeit
- Ausbau eines attraktiven Fußwegenetzes von den Zielen im Ort untereinander und zu den Parkplätzen.



### Städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Café Trauntal“

Zentral gelegene Fläche zwischen Traunufer, Hauptstraße und Ruhpoldinger Straße. Mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs unter Beachtung folgender Ziele:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände (u.a. störende Gebäudeformen, Leerstände, sanierungsbedürftige Bausubstanz) und bauliche Neuordnung im Bereich Hauptstraße und Ruhpoldinger Straße. Bauliche Nachverdichtung.
- Städtebauliche Integration in die Ortsmitte, funktionale Stärkung des Bereichs mit ortsmittentypischer Nutzungen, z.B. Gastronomie, Gewerbe/ Handel, Wohnen.
- Stärkung der „Grünen Infrastruktur“, d.h. Ausbau der Grünvernetzungen, Schaffung von weiteren Naherholungsräumen mit Aufenthaltsqualität in Fortsetzung des Kurparks, Integration des Traunufers in den Ort, Erlebbarkeit erhöhen, Schaffung einer Durchwegung zwischen Bahnhof-Traunufer-Mammut-Museum und Kurpark.



### **3.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht**



Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen für die Gemeinde dient.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung, Konkretisierung und Fortschreibung.

Die folgende Tabelle orientiert sich an den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2024). Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Wettbewerbe)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung an Gebäuden)
4. Sonstiges (z.B. kommunale Förderprogramme)



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



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

Siehe auch Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht, Kap. 3.3

### 1. Vorbereitungen

- 1.1 Bauliche Feinuntersuchung "Bosch-Haus"
- 1.2 Studie zur räumlichen Neuordnung Schulgelände und Mittelschultrakt
- 1.3 Studie Modernisierung und Erweiterung Museum
- 1.4 Bauleitplanungen zur städtebaulichen Neuordnung zentraler Ortsbereiche zur Sicherung der Sanierungsziele
- 1.5 Rahmenplanung zur städtebaulichen Neuordnung zentral gelegener Flächenpotentiale, z.B. Quartier "Café Trauntal"

### 2. Ordnungsmaßnahmen

#### 2.1 Öffentlicher Raum

- 2.1.1 Neugestaltung Kardinal-Faulhaber-Platz
- 2.1.2 Barrierefreie Ertüchtigung des Rathausplatzes
- 2.1.3 Neugestaltung Vorplatz Alte Post
- 2.1.4 Neugestaltung Umfeld Neubau „Gasthof Forelle“, städtebauliche Mehraufwendungen
- 2.1.5 Bauliche Entwicklung Areal zwischen Bahnhof und Ruhpoldinger Straße städtebauliche Mehraufwendungen für Maßnahmen im Öffentlichen Raum
- 2.1.6 Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich

#### 2.2 Fuß- und Radwegenetz

- 2.2.1 Barrierefreie Ertüchtigung der Weg in der Ortsmitte
- 2.2.2 Barrierefreie Zuwegung Kirche
- 2.2.3 Neue Fußwegeverbindung zwischen Dorfmitte und Untersiegsdorf
- 2.2.4 Barrierefreie Ertüchtigung Gehweg Kreuzung Sonnen-/Raiffeisenstraße

### 2. Ordnungsmaßnahmen

#### 2.3 Straßennetz

- 2.3.1 Sanierung und Aufwertung Einmündungsbereich Ruhpoldinger Str./ Hauptstraße
- 2.3.2 Neuordnung, Neugestaltung Straßenraum „Blaue-Wand-Straße“

#### 2.4 Grün- und Freiraumstrukturen

- 2.4.1 Aufwertung, Neugestaltung Parkanlage Rhodeländer Hof
- 2.4.2 Bachöffnung Aicher Bach

### 3. Baumaßnahmen

- 3.1 Neubau "Bürgerhaus"
- 3.2 Erweiterungsbau und Modernisierung Museum
- 3.3 Neubau Mittelschultrakt, u.a. städtebauliche Mehraufwendungen



Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umsetzungshorizont	Förderung	Bemerkung
<b>1. Vorbereitungen</b>					
1.0	Städtebauliche Beratung	15 T€/a	laufend	StBauF	Im Rahmen des Betrachtungsgebiets ARGE Südliches Trauntal
1.1	Bauliche Feinuntersuchung "Bosch-Haus"	50 T€	2026	StBauF	
1.2	Studie zur räumlichen Neuordnung Schulgelände und Mittelschultrakt	100 T€	2026	StBauF	Studie und VgV Verfahren. Zu erwartende Gesamtkosten 200 T€
1.3	Studie Modernisierung und Erweiterung Museum	50 T€	2026	StBauF	Gesamtkosten ca. 100 T€
1.4	Bauleitplanungen zur städtebaulichen Neuordnung zentraler Ortsbereiche		laufend	StBauF	... zur Sicherung der Sanierungsziele
1.5	Weitere Rahmenplanung zur städtebaulichen Neuordnung zentral gelegener Flächenpotentiale	70 T€	2027 ff.	StBauF	Konzept zur Nutzbarmachung weiterer innerörtlicher Flächenpotentiale mit zentraler Bedeutung für die Ortsmitte. Z.B. Quartier „Café Trauntal“
1.6	Erstellung einer Ortsgestaltungsfibel	20 T€	2026	StBauF	Erarbeitung einer Beurteilungsgrundlage für die Anwendung eines kommunalen Förderprogramms, siehe Ziff. 4.1
1.8	Einzelhandelskonzept	20 T€	2027 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit der Ziff. 1.5 zu sehen
1.9	Parkraumerhebung/ Parkraumkonzept	30 T€	2026	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit der Ziff. 1.5 zu sehen. Die Installation eines Parkleitsystems ist zu prüfen.
1.10	Kommunale Wärmeplanung	40 T€	2025 ff.	ZUG	Zuwendungsbescheid 10/2025
1.11	Klimaanpassungskonzept	30 T€	2027 ff.	StBauF	...mit Hitzeaktionsplan
1.12	Aktualisierung Verkehrsgutachten	10 T€	2027	StBauF	...u.a. auch zur Einschränkung des Durchgangs-Schwerlastverkehrs durch die Hauptstraße sowie Auswirkungen möglicher Emissionen
<b>2. Ordnungsmaßnahmen inklusive Grunderwerb</b>					
<b>2.1</b>	<b>Sanierungsmaßnahmen im Öffentlicher Raum – Neugestaltung von Plätzen, Hausvorbereiche etc.</b>				
2.1.1	Neugestaltung Kardinal-Faulhaber-Platz	500 T€	2029 ff.	StBauF	Im Zusammenhang mit Neubau Bürgerhaus zu sehen, Ziff. 3.1
2.1.2	Barrierefreie Ertüchtigung des Rathausplatzes	250 T€	2027	StBauF	

Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umsetzungshorizont	Förderung	Bemerkung
2.1.3	Neugestaltung Vorplatz Gasthof Alte Post		2028 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 2.2.3 zu sehen
2.1.4	Neugestaltung Umfeld Neubau „Gasthof Forelle“, städtebauliche Mehraufwendungen	50 T€	2028	StBauF	Je nach Baufortschritt Prüfung der Maßnahme erforderlich
2.1.5	Bauliche Entwicklung Areal zwischen Bahnhof und Ruhpoldinger Straße – städtebauliche Mehraufwendungen für Maßnahmen im Öffentlichen Raum	100 T€	2029 ff.	StBauF	
2.1.6	Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich	300 T€	2029 ff.	StBauF	
<b>2.2 Funktionale und gestalterische Maßnahmen am Fuß- und Radwegenetz in der Ortsmitte</b>					
2.2.1	Barrierefreie Ertüchtigung der Weg in der Ortsmitte	160 T€	2027 ff.	StBauF	
2.2.2	Barrierefreie Zuwegung Kirche	35 T€	ruht	StBauF	
2.2.3	Neue Fußwegeverbindung zwischen Dorfmitte und Untersiegsdorf	500 T€	2028 ff.	StBauF	Ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 2.1.3 zu sehen
2.2.4	Barrierefreie Ertüchtigung Gehweg Kreuzung Sonnenstraße/ Raiffeisenstraße	50 T€	2026	StBauF	
<b>2.3 Funktionale und Gestalterische Maßnahmen am Straßennetz in der Ortsmitte</b>					
2.3.1	Sanierung und Aufwertung Einmündungsbereich Ruhpoldinger Str./ Hauptstraße	1,3 Mio €	2029 ff.	StBauF	
2.3.2	Neuordnung, Neugestaltung Straßenraum „Blaue-Wand-Straße“	600 T€	2030 ff.	StBauF	u.a. Verbesserung / Ausbau der Parkplatzsituation, siehe auch Ziff. 1.9



Beabsichtigtes Vorhaben, Einzelmaßnahme		Kosten	Umsetzungshorizont	Förderung	Bemerkung
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Stärkung der Grün- und Freiraumstrukturen</b>				
2.4.1	Aufwertung, Neugestaltung Parkanlage Rhodeländer Hof	100 T€	2030 ff.	StBauF	
2.4.2	Bachöffnung Aicher Bach	300 T€	2026 ff.	StBauF	Ausbau der Grün- und Freiraumvernetzung entlang der Traun, ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 2.1.3 zu sehen.
2.4.3	Verbesserung der Siedlungsökologie und Grünvernetzungen		laufend	StBauF	begleitende Maßnahmen, u.a. im Zusammenhang mit den Ziffn. 1.5, 1.11, 2.1.5, 4.1 zu sehen.
<b>3. Baumaßnahmen</b>					
3.1	"Bürgerhaus"	8,2 Mio €	2029 ff.	StBauF	
3.2	Erweiterungsbau und Modernisierung Museum	4,0 Mio €	2027 ff.	StBauF KulturF	
3.3	Mittelschultrakt, u.a. städtebauliche Mehraufwendungen	35 Mio €	2029 ff.	StBauF FAG	
<b>4. Sonstige Maßnahmen</b>					
4.1	Kommunales Förderprogramm	20 T€/a	2027 ff	StBauF	Schaffung eines finanziellen Anreizsystems zur Förderung privater Maßnahmen im Sinne der sanierungsziele, kombiniertes Fassaden-, Geschäfts- und Freiflächenprogramm

### 3.4 Beurteilung der Sanierungsvoraussetzungen

Die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung regelt sich nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB) „Besonderes Städtebau-recht“, § 136 bis § 191 BauGB.

In einen Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst/ Zink/ Krautzberger, Februar 2017 heißt es zur Sanierung:

*Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist gemäß § 140 Nr.3 BauGB eine Aufgabe der Vorbereitung der Sanierung, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Formulierung der allgemeinen Ziele in den Vorbereitenden Untersuchungen beginnt und sich während der Gesamtdauer der Sanierung als Aufgabe stellt.*

*In der Anfangsphase der Sanierung ergeben sich die Ziele und Zwecke der Sanierung zunächst gewissermaßen spiegelbildlich aus den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen.*

*Mit dem Fortgang der Sanierung bedarf es jedoch der Entwicklung von konkreteren Vorstellungen zur Neugestaltung und zur Verbesserung bzw. Neuordnung des Sanierungsgebietes. Das Erfordernis der Entwicklung eines Sanierungskonzeptes – und damit der Bestimmung von Zielen und Zwecken der jeweiligen Sanierungsmaßnahme – ergibt sich aus dem Erfordernis der einheitlichen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Das Konzept wird entsprechend dem Stand der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme weiter aktualisiert und wenn möglich konkretisiert; es handelt sich nicht um statische, sondern um konkretisierungs- und fortschreibungsbedürftige Planungen.*

*Die zeitgemäße Durchführung der Sanierung ist allerdings nur möglich, wenn neben den privaten und öffentlichen Investitionen auch die Steuerung der Entwicklung im Sinne eines beschlossenen Sanierungskonzeptes erfolgt. In diesem Rahmen sind die Genehmigungspflichten gem. §144 und 145 BauGB ein wichtiges Sanierungsinstrument. Das beschlossene Sanierungskonzept ist im Zusammenhang mit den verbal formulierten Zielen ausschließlicher Prüfungsmaßstab im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §144 und 145 BauGB.*

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

und den dort aufgezeigten konzeptionellen Planungsansätzen und Zielvorstellungen, zeigt sich die Bedeutung der Sanierung für die Siegsdorfer Ortskernentwicklung.



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.

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.

### **Verkehr**

- Der Ortskern soll eine Verkehrsentlastung 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, wird vorgeschlagen, die Bereiche der Untersuchungsgebiete als ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Rechtlichen und sonstigen Wirkungen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, u.a.:

- Im Sanierungsgebiet kommen die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vgl. §§ 136 bis 164b BauGB) als sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes anwendbares Sonderrecht zur Anwendung. U.a. steht mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung bzw. den Genehmigungsvorbehalten nach § 144 BauGB der Gemeinde ein weiteres Instrument zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele zur Verfügung. Zudem steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zu.
- Die Sanierungssatzung ist in der Regel Voraussetzung zur Förderung von Maßnahmen im Städtebauförderungs-Programm.
- Für private Bauherren treten steuerliche Vergünstigungen in Kraft (erhöhte Absetzung von Herstellungskosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand).

Weitere rechtliche und sonstige Wirkungen, siehe hierzu auch Arbeitsblatt 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Mai 1999.


Downloadmöglichkeit: <https://www.bestellen.bayern.de/03500034>


Übersicht zum Verfahrensablauf zur Festlegung des Sanierungsgebietes:


**Abgrenzung des Untersuchungsgebietes; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB**

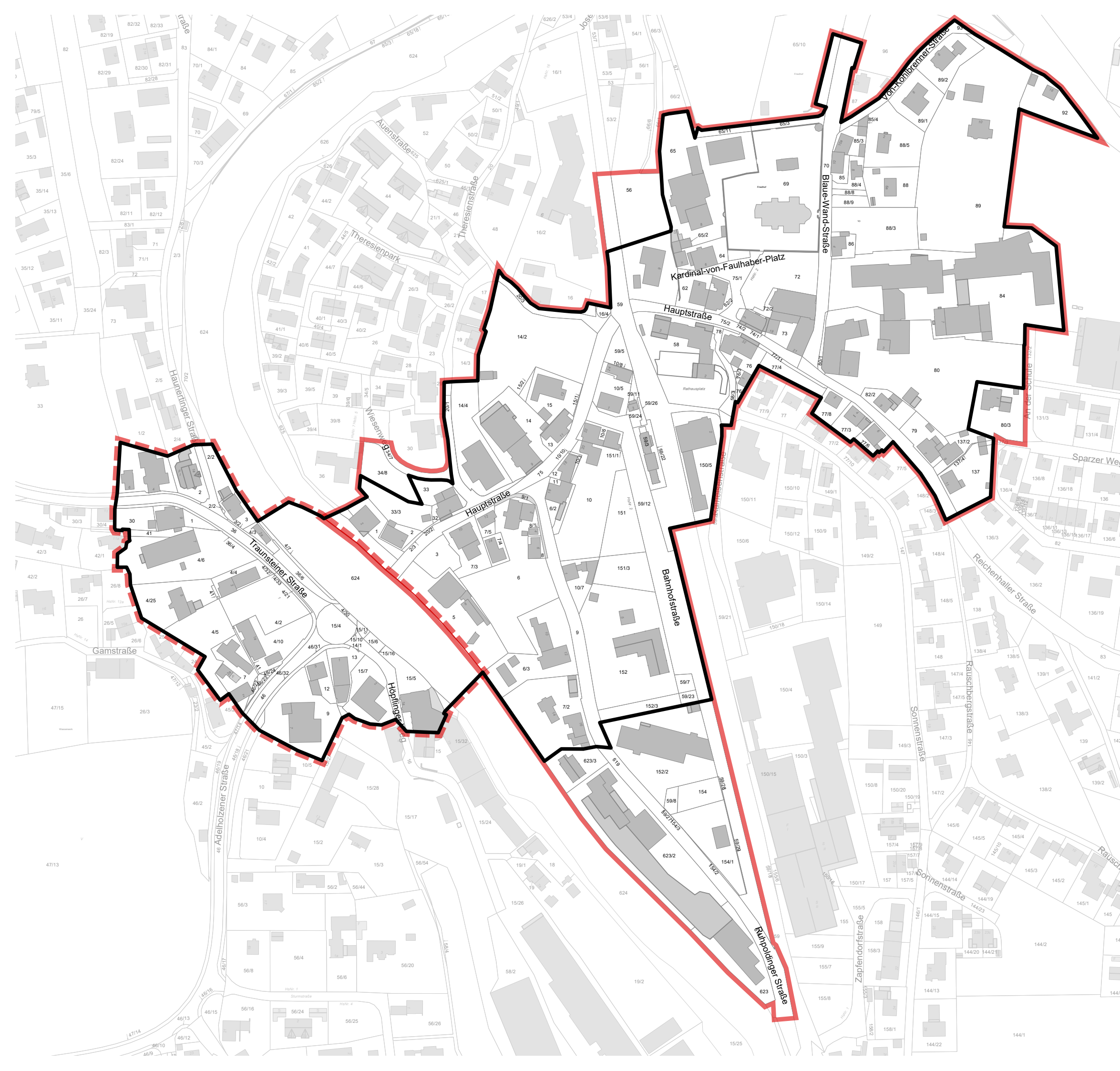
Es wird der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf leitet mit Beschluss vom 10.12.2018 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für den „Ortskern Siegsdorf“ inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebietes ein.*
- Ebenso leitet der Gemeinderat mit Beschluss vom 04.02.2025 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebietes und inhaltlichen Ergänzungen ein.*

 Vorschlag 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





**Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen;  
Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert. Für die daraus resultierenden Maßnahmen werden eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise zur Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf nimmt in der Sitzung am 22.07.2025 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den „Ortskern Siegsdorf“ zur Kenntnis. Ebenso nimmt der Gemeinderat in der Sitzung am 22.07.2025 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den Erweiterungsbereich „Untersiegsdorf“ inkl. der inhaltlichen Ergänzungen zur Kenntnis.*

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB**

Zu den allgemeinen Sanierungszielen werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

- ⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf leitet mit Beschluss vom 05.08.2025 die Anhörung der Öffentlichkeit und Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 137 BauGB und § 139 Abs. 2 BauGB ein. Die Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Erarbeitung zudem in Form eines Ortsspaziergangs mit anschließenden Workshop am 26.10.2019 eingebunden. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.*

**Abwägung gem. § 136 BauGB**

Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

- ⇒ *Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren im Gemeinderat am 09.12.2025 statt.*

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB**

Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

- ⇒ *Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung in der Sitzung am 10.02.2026.*





#### **4 Anhang**

Gemeinde Siegsdorf, Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Siegsdorf“, SEP/ PLANWERK, April 2020 .....
Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse .....
Beschlüsse .....