



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.08.2025

**TOP 9. 6. Änderung des Bebauungsplanes "Siegsdorf-Seelau";
Aufstellungsbeschluss; Billigung des Planstandes und Freigabe für die
förmliche Beteiligung**

Amt: 100 300 ---
Beschluss-Nr.: GR-2025144

Datum: 07.08.2025
Az: 024-01/04 - Lin

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
18	21	18	0

Sachverhalt:

Am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Siegsdorf sind zur Wohnraumschaffung Um- und Neubauten im erweiterten Bestand der Flur Nrn. 166/1, 166/4 und 166/5, Gemarkung Untersiegsdorf, vorgesehen.

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“. Da dieser die Bauvorhaben im geplanten Ausmaß nicht zulässt, nimmt die Gemeinde die Bauanfragen als Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Nach Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Dies wird durch die Regelungen des § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt.

Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie der für Siegsdorf relevante Regionalplan 18, stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Siegsdorf-Seelau“ auf den Grundstücken Fl. Nrn. 166/1, 166/4 und 166/5 der Gemarkung Untersiegsdorf geändert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Wohn- und Arbeitsräumen sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Vorhaben entspricht der planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und den Grundsätzen der Landesplanung.

Die Planungsgruppe Strasser GmbH hat einen Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“ mit Stand vom 08.07.2025 erarbeitet (Anlage 1).



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“ als Mischgebiet ausgewiesen. Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist die Randeingrünung des Ortsteils.

Die Änderung des Bebauungsplans wird demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten,
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Bebauungskonzept

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“ aus dem Jahr 1997 ist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen regeln Lage und Ausmaß der Haupt- und Nebenanlagen. Mit der zweiten Änderung aus dem Jahr 2006 wurde auf der Flur Nr. 166/1 Baurecht für eine zusätzliche Nebenanlage geschaffen.

Die geplanten Wohnhäuser werden in Art und Höhenentwicklung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bebauungscharakter angepasst. Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Spielraum der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Für eine zweckdienliche Nutzung ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in begrenztem Ausmaß zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem baulichen Umfeld und ermöglicht eine gute Nutzung der Grundstücke.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem baulichen Umfeld und ermöglicht eine gute Nutzung der Grundstücke. Dabei liegt sie unter dem Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete. Durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird das städtebauliche Konzept einer zweigeschossigen Bebauung fortgeführt. Mit der Erhöhung der seitlichen Wandhöhen werden dennoch Möglichkeiten für eine verträgliche Nachverdichtung in die Höhe geschaffen und gleichzeitig eine gute Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.



Erschließung

Die Grundstücke Flur Nrn. 166/1 und 166/4 befinden sich am Ende der öffentlichen Stichstraße „Seelauerstraße“. Über diese erfolgt die Anbindung der geplanten Grundstücke an das übergeordnete Straßennetz. Die innere Erschließung ist im Rahmen der Baumaßnahmen über private Verkehrswege sicherzustellen. Die Flur Nr. 166/5 wird im Norden über das Grundstück Flur Nr. 166/1 befahren, im Süden besteht eine Zufahrt von der angrenzenden privaten Verkehrsfläche.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse der angrenzenden Straße. Die Ver- und Entsorgung ist dadurch gesichert. Diese bieten für die geplanten Vorhaben ausreichende Kapazitäten.

Für die Flur Nr. 166/4 sieht das städtebauliche Konzept die zusätzliche Errichtung eines Doppelhauses vor. In diesem Zuge ist mit einer Teilung des Grundstücks zu rechnen. Für eine gesicherte Erschließung des Baubestands im Süden ist eine private Verkehrsfläche mit den entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Freiflächen

Zur Eingrünung des Änderungsbereichs ist im Urbebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Durchgrünung wird über verbindliche Pflanzstandorten sichergestellt. Durch die vorliegende Änderung erstrecken sich die überbaubaren Grundstücksflächen künftig teilweise in die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Aus diesem Grund erfolgt Anpassung der Fläche Richtung Westen. Die Größe der Fläche bleibt gleich (675 m²). Zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine wasserdurchlässige Zuwegung bis zu einer definierten Breite zulässig. Die Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken werden aufgrund der fehlenden Umsetzung in der Vergangenheit und im Sinne eines Planungsspielraums durch ein allgemeines Pflanzgebot nach Grundstücksgröße ersetzt. Mindestqualitäten sichern eine gute Ein- und Durchgrünung.

Alle Stellplätze und Zufahrten sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen und aus Gründen des Ortsbildes aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Planungskosten

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siegsdorf-Seelau“ wurde eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern geschlossen, welche die Planungskosten anteilig auf die Grundeigentümer aufteilt.

Ankaufsrecht

Für Flächen auf denen neue Wohnhäuser entstehen können, sichert sich die Gemeinde ein Ankaufsrecht.

Nächste Schritte

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen. Demnach ist als nächstes die förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Seitens der Verwaltung wird angestrebt die Beteiligung im September 2025 zu starten. Die zum Verfahren erstellten Untersuchungen und Gutachten sind mit zu veröffentlichen.

Ergebnis der Vorberatung im Bauausschuss

Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat mit 7 (ja) : 0 (nein) Stimmen vor die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Siegdsdorf-Seelau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat mit 7 (ja) : 0 (nein) Stimmen vor, den Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Siegdsdorf-Seelau“ in der Fassung vom 08.07.2025 (Anlage 1) nebst Begründung und Umweltbericht gleichen Datums (Anlage 2) für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei zu geben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Siegdsdorf-Seelau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Gemeinderat gibt den Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Siegdsdorf-Seelau“ in der Fassung vom 08.07.2025 (Anlage 1) nebst Begründung und Umweltbericht gleichen Datums (Anlage 2) für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei.

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

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegdsdorf, den 07.08.2025

Gemeinde Siegdsdorf

i.A.

