



Gemeinde Siegsdorf



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschuss am 29.09.2026

TOP 3. 35. Änderung des Bebauungsplanes "Siegsdorf-West"; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung; Billigung und Freigabe des Planungsstandes für die förmliche Beteiligung

Amt: 300 --- ---
Beschluss-Nr.: BA-2026 113

Datum: 06.10.2026
Az: 024-02/01; 610-02/00 –
Lin/mag

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
6	7	5	1

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.03.2026 den Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde vom 27.03.2026 (SGK Nr. 03/2026), gem. § 2 Abs. 1 BauGB, öffentlich bekannt gemacht. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Planungsstand vom 26.02.2026 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung freigegeben.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Gemeinde einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ großflächig zu ändern, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Innenentwicklung zu ermöglichen.

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

Für diesen Bereich werden alle rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplans „Siegsdorf-West“ im Rahmen der 35. Änderung aufgegriffen und ersetzt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB inklusive Vorprüfung des Einzelfalls geführt.



Mit Schreiben vom 18.03.2026 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zur 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ in der Fassung vom 26.02.2026 bis einschließlich 13.05.2026 gebeten.

Folgende 14 Träger öffentlicher Belange gaben keine Rückmeldung und meldeten demnach keine Einwände:

- LRA Traunstein – Untere Denkmalschutzbehörde
- LRA Traunstein – Staatl. Gesundheitsamt
- LRA Traunstein – Kreisbrandinspektion
- LRA Traunstein – SG 1.52 Abfallwirtschaft
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Finanzamt Traunstein, Bewertungsstelle
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Traunstein
- Handwerkskammer für Oberbayern
- Kreishandwerkerschaft
- Gemeindeverwaltung Bergen
- Gemeindeverwaltung Vachendorf
- Regierung von Oberbayern – Bergamt
- Bayerischer Bauernverband
- Mobilitätsmanagement Landratsamt Traunstein

Folgende 12 Träger öffentlicher Belange meldeten Einverständnis mit der Planung (**Anlage 3**):

- Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 12.05.2026
- LRA Traunstein - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 28.04.2026
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 08.04.2026
- Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 12.05.2026
- Elektrizitätsgenossenschaft Vogling & Angrenzer e.G., Stellungnahme vom 13.05.2026
- Energienetze Bayern GmbH & Co KG, Stellungnahme vom 12.05.2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.03.2026
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stellungnahme vom 24.03.2026
- IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 20.04.2026
- Stadtwerke Traunstein GmbH, Stellungnahme vom 11.05.2026
- Stadt Traunstein, Stellungnahme vom 25.03.2026
- IMBY – Immobilien Freistaat Bayern, Stellungnahme vom 02.04.2026

Folgende 7 Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme mit Einwänden oder Anregungen ab:

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
1.1 Regierung von Oberbayern, <u>Stellungnahme vom 06.05.2026</u>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

Planung

Durch die gegenständliche Änderung soll ein Teilbereich des derzeit rechtskräftigen, aus dem Jahr 1963 stammenden Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ ersetzt werden, um in dem Änderungsbereich eine maßvolle höhere bauliche Auslastung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten zu ermöglichen. Weiterhin soll eine Anpassung an die Vorgaben aktuellerer Bebauungspläne erfolgen. Dadurch soll den Eigentümern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Situierung der Baukörper und deren Gestaltung eingeräumt und die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden. Der Änderungsbereich umfasst einen Großteil von Untersiegsdorf westlich der Traun bis an den südwestlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt je nach Lage ca. 200 bis 900 m. Der Geltungsbereich der Änderung weist eine Größe von insgesamt ca. 20,4 ha auf und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. dargestellt.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Durch die gegenständliche Änderung soll eine Nachverdichtung in einem überwiegend bereits bebauten Wohngebiet ermöglicht werden. Die Planung dient somit der Erfüllung der raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen eine schalltechnische Untersuchung von der „Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH“ mit Datum vom 26.02.2026 erstellt. Ob deren Ergebnisse zutreffen und durch die im gegenständlichen Planentwurf vom 26.02.2026 getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (vgl. BayLpG) 2026 Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) ausreichend Rechnung

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Planung durch eine schalltechnische Untersuchung berücksichtigt. Die Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgt bzw. wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.



getragen wird, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Hochwasserschutz / Klimawandelanpassung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt gem. Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) zum Teil in einem wassersensiblen Bereich. Ferner sind im Änderungsbereich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit größtenteils starkem Abfluss und zum Teil Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche erfasst. Angrenzend an den Geltungsbereich wird zudem im Nord- und Südwesten auf Geogefahren (u.a. Hanganbrüche, Rutschungen) hingewiesen. Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) sowie der Klimawandelanpassung (vgl. LEP 1.3.2 G) ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ bei Berücksichtigung der o.a. Punkte nicht entgegen.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Klimawandelanpassung sind bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der 35. Änderung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.

Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)

1.2 LRA Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 11.05.2026

Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:
Bei der textlichen Festsetzung 3.2, dritter Absatz sollte „...seitliche Wandhöhe ab GOK Urgelände ...“ konkretisiert werden, da die GOK geplantes Gelände zu unbestimmt ist.

Offene Baugrenzen in schwierigen Geländelagen sind i.d.R. nicht unproblematisch, um die Gebäude harmonisch in das Umgebungsgelände einzubinden. Dennoch sollte für die Definition der

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Bebauungsplanänderung.

Mit dem in Ziffer 3.2 genannten Satz wird klarstellend auf die Bayerische Bauordnung verwiesen. Art. 6 Abs. 4 BayBO stellt für die Berechnung der Abstandsflächen auf die Geländeoberfläche ab. Eine darüberhinausgehende Detaillierung, die das Gesetz selbst nicht vorsieht, wird nicht für erforderlich erachtet.

Die Einbindung der Gebäude in das Gelände wird durch die Festsetzungen zur Fußbodenhöhe, zu Geländeanpassungen und zu den Wandhöhen ausreichend gesteuert. Eine weitergehende



<p>Höhenlage eine möglichst einfache Regel aufgestellt werden. Sofern das von den im Plan dargestellten Höhenlinien und deren Lage bzw. Verlauf abhängig gemacht wird, sollte auch definiert werden, dass die im Planteil dargestellten Höhenlinien in Meter-Sprüngen gemeint sind.</p>	<p>Einschränkung der Baugrenzen ist daher nicht veranlasst. In der textlichen Festsetzung 3.3. wurde ergänzt, dass die im Planteil dargestellten Höhenlinien in Metersprüngen für die Ermittlung der Bezugsgeländehöhe heranzuziehen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>1.3 LRA TS, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 05.05.2026</u></p> <p>aus immissionsschutzfachlicher Sicht gibt es zwei Anmerkungen.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Textlicher Hinweis Nr. 12: Ergänzend wird empfohlen, mit jedem Bauantrag einen Nachweis über die Einhaltung/Umsetzung der Festsetzung Nr. 11 zu fordern.2. Laut den Ausführungen des Schallgutachters konnte die Begutachtung nicht abgeschlossen werden, weil Daten bezüglich der Siegsdorfer Petrusquelle und der Reinigung nicht vorliegen. Die Begutachtung ist in diesem Punkt fortzusetzen, damit auch dieser mögliche Konflikt im Rahmen des Änderungsverfahrens gelöst werden kann. <p>Die fachtechnische Prüfung/Stellungnahme kann aufgrund des noch offenen Punkts 2 nicht abgeschlossen werden.</p>	<p>Zu 1. Ein Nachweis über die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen unter C. 11 benannten Anforderungen zum baulichen Schallschutz ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherrschaft bzw. deren Entwurfsverfasser vorzulegen. Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Zu 2. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Hinblick auf die Daten zur Siegsdorfer Petrusquelle und zur Textilreinigung Huber ergänzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend dem überarbeiteten Gutachten angepasst (Anlage 4).</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>1.4 LRA Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 07.05.2026</u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise zum Bodenschutz wurden inhaltlich aufgenommen.</p>



Bodenschutz

- Bodenmanagement: Eine frühzeitige Erfassung (quantitativ und qualitativ) des anfallenden Bodenmaterials (Ober-, Unterboden, Untergrund) wird dringend empfohlen. Ein frühzeitiges Bodenmanagement ermöglicht eine kostensparende Verwertungsplanung.
- Erstellung eines detaillierten Baustelleneinrichtungsplans: Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird. Es sind ausreichend Zwischenlagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Zwischenlagerzeiten zu berücksichtigen.
- Ausbau und Zwischenlagerung von Bodenmaterial: Einhaltung der Vorgaben nach DIN 19639, DIN 18915 (Kap. 7.3; 2018) und DIN 19731 bei allen Bodenarbeiten. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Roden oder Abmähen zu entfernen. Beim Ausbau ist der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit (DIN 19731, Tab. 4) dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen zu schützen. Die Mieten sollten nicht mit Radfahrzeugen (Lastkraftwagen, Radlader) befahren werden und sind zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten ist die Miete umgehend mit tiefwurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial höchstens 2 m betragen.

Die Festsetzung C.10.3 wurde hinsichtlich der zulässigen Höhe von Haufwerken sowie des Verbots, diese zu befahren ergänzt. Der Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung wurde in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)



<ul style="list-style-type: none">• Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 6 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, so sind die Anforderungen des § 6 BBodSchV einzuhalten. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung ist § 6 BBodSchV zu beachten.• Verwertung von überschüssigem Bodenaushub: Bodenmaterial, das nicht auf der Baustelle wiederverwendet werden kann, ist möglichst hochwertig zu verwerten. Die Anforderungen an die Verwertung richten sich nach dem geplanten Verwertungsweg. Die Vorgaben nach DIN 19731 und ggf. abfallrechtliche Vorgaben sind einzuhalten (s. auch Kapitel 5).• Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen: Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerung zu beseitigen und die Böden in ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.• Es wird dringend empfohlen, die Belange des Bodenschutzes frühzeitig (bereits in der Planungsphase) zu berücksichtigen und eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu etablieren (insbesondere für Großbaustellen ab 3000 m²).	
<p><u>1.5. WWA TS, Stellungnahme vom 13.05.2026</u></p> <p>das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt -</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands - entfällt -</p> <p>3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung keine Planungen oder Maßnahmen des WWA berühren.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände aufgrund von fachgesetzlichen Regelungen bestehen.</p>



können (z. B. Landschafts- oder
Wasserschutzgebietsverordnungen)

- entfällt -

**4. Sonstige fachliche Informationen und
Empfehlungen aus der eigenen
Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert
nach Sachkomplexen, jeweils mit
Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

Mit den Ausführungen unter D. Textliche
Hinweise Nr. 9 besteht Einverständnis.

**4.2 Oberflächengewässer/
Überschwemmungssituation**

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend
überall auftreten. Voraussichtlich werden
solche Niederschläge aufgrund der
Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität
weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei
sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss
von Wasser und Schlamm sowie
Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist
auch das von außen dem Planungsgebiet
zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper
bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des
flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers
und Schlamms gegebenenfalls so verändert
werden, dass dies zu nachteiligen
Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt.
Wir verweisen daher auf §37 WHG.

Unter Punkt D. Textliche Hinweise Nr. 7 und in
der Begründung zum Bebauungsplan ist auf
die Thematik Starkregenereignisse und wild
abfließendes Oberflächenwasser

eingegangen. Ob die beschriebenen baulichen
Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind,
wird von uns im Rahmen dieser
Stellungnahme nicht beurteilt. Die
Verantwortlichkeit bleibt bei der Gemeinde
bzw. bei den Planern und den Bauherren.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im Vorhabensgebiet verläuft der in
Teilbereichen verrohrte Aichergraben, ein
Gewässer III. Ordnung. Die Ausbau- und
Unterhaltslast liegt bei der Gemeinde
Siegsdorf.

Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob
davon eine Überschwemmungsgefahr
ausgeht.

Unter Punkt C. Textliche Festsetzungen Nr. 9
ist vorgegeben, dass beidseits des Gewässers

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit
den textlichen Hinweisen zum Grundwasser
Einverständnis besteht.

Zu 4.2

Die Hinweise zu möglichen
Schutzmaßnahmen gegen
Starkregenereignisse und wild abfließendes
Oberflächenwasser werden zur Kenntnis
genommen. Die unter den textlichen
Hinweisen aufgeführten Maßnahmen stellen
beispielhafte Handlungsmöglichkeiten dar,
deren konkrete Erforderlichkeit und
Wirksamkeit sind im Rahmen der
Objektplanung durch die Planer sowie die
Grundstückseigentümer eigenverantwortlich
zu prüfen und umzusetzen. Der Grundsatz
der Eigenverantwortung und der
Schadensvorsorge ist in § 5 Abs. 2 WHG
verankert. Eine weitergehende Regelung auf
Ebene des Bebauungsplans ist daher nicht
veranlasst.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr
Siegsdorf sowie der Bautechnik der
Gemeinde Siegsdorf sind aus der
Vergangenheit keine
Überschwemmungsgefahren bekannt.

Da sich die überwiegenden Flächen der
Uferstreifen und des Bachbetts in
Privateigentum befinden und aufgrund der
Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer ein



ein mindestens 3 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten ist. Dies gilt sowohl für offene als auch für verrohrte Abschnitte. Offene Abschnitte sind unverändert zu erhalten.

Wir empfehlen der Gemeinde, die Flächen der Uferstreifen und des Bachbetts zu erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen darzustellen. Die Flächen sollten naturnah gestaltet und unterhalten werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es wünschenswert, wenn verrohrte Gewässerabschnitte so weit wie möglich wieder geöffnet, naturnah gestaltet, ökologisch aufgewertet und naturnah unterhalten werden.

Wir bieten hierzu unsere Unterstützung und fachliche Beratung an. Auch ist für die einen ökologischen Gewässerausbau eine Förderung nach RZWas möglich.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60 m - Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann. Dies gilt auch für ggf. geplante Stellplätze.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Schmutzwasser

Soweit möglich sollte Niederschlagswasser getrennt von Schmutzwasser abgeleitet werden. Vorhandene Mischwasserkanäle sollten daher im Zuge künftiger Erschließungsmaßnahmen aufgelassen und die betroffenen Gebiete im Trennsystem erschlossen werden. Von der Gemeinde ist zu prüfen, ob die vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserentlastungen, Kläranlage) für zusätzliche Abwassermengen, die durch die bauliche Verdichtung erzeugt werden, ausreichend leistungsfähig sind.

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Punkt D. Textliche Hinweise Nr. 6 besteht Einverständnis. Wir gehen aber davon aus, dass im Bestand die Grundstücksentwässerung zumindest teilweise über Regenwasserkanäle oder über ein Mischsystem erfolgt. Vorhandene Regenwassereinleitungen oder Mischwassereinleitungen sind bezüglich

Erwerb nach interner Prüfung derzeit nicht beabsichtigt ist, erfolgt keine Darstellung als öffentliche Flächen. Die Empfehlung zum Erwerb dieser Flächen nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Aichergraben in den Bereichen freizulegen, in denen dies technisch möglich ist.

Es wurde ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass für Anlagen, die sich im 60 m – Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, ggf. eine Wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich sein kann und dies ggf. auch für geplante Stellplätze gilt.

Zu 4.3

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits überwiegend im Trennsystem. Die Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert.

Hinweis D Nr. 6 wurde um folgenden Bereich ergänzt: „Bei einem Anschluss von mehr als 1000 m² befestigter Fläche pro Einleitungsstelle einer Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Entwässerungsplan ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit einzureichen.“



ausreichender Leistungsfähigkeit und Genehmigung zu überprüfen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Mit den Ausführungen zu Altlastenverdachtsflächen unter D Textliche Hinweise Nr. 10 besteht Einverständnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den Hinweisen hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen Einverständnis besteht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden entsprechend der Abwägung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)

1.6 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 08.05.2026

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o. g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahmen ab:

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Rutschung (s. Georisk-Objekt 8141GR000005), weshalb der Geltungsbereich randlich von einem Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Rutschungen betroffen ist. Ein Anhalten, beziehungsweise eine Reaktivierung der Prozesse kann nicht ausgeschlossen werden. Bei eventuellen Baumaßnahmen sollten Eingriffe in den Hang mit Umsicht geplant und durchgeführt werden.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie das Einleiten von Wasser können das möglicherweise labile Gleichgewicht stören und Hangbewegungen zur Folge haben. Des Weiteren besteht nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nach der Standortauskunft Geogefahren liegt ein Teilbereich der Fl.-Nr. 775 und 882/8 innerhalb eines Gefahrenhinweisbereichs für Rutschanfälligkeit; weitere Flurstücke befinden sich in dessen Nähe. Im Nahbereich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m zudem ein GEORISK-Objekt, bei dem es sich um einen Kriechhang handelt.

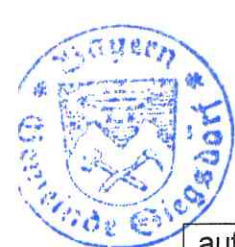
Ein textlicher Hinweis zu Geogefahren im südwestlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Änderungsbereichs wurde aufgenommen. Darin wird auf die mögliche Gefährdung durch Rutschungen, Kriechbewegungen und Hanganbrüche sowie auf die Erforderlichkeit einer umsichtigen Planung und Ausführung von Baumaßnahmen hingewiesen. Ergänzend wurde in der Begründung ein Punkt „Geogefahren“ aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der entsprechende textliche Hinweis wurde aufgenommen und die Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)



auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein. Die Bauherren bzw. die Planer sollten wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hingewiesen werden. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter:
www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

1.7 LRA Traunstein, Tiefbauverwaltung,
Stellungnahme vom 09.04.2026

Das Planungsgebiet befindet sich **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Erschließung (ODE)**, von Siegsdorf an der Kreisstraße **TS 5** von ca. Station **TS 5_160_2,228 km** bis ca. Station **TS 5_160_2,393 km links** sowie von ca. Station **TS 5_180_0,000 km** bis ca. Station **TS 5_180_0,494 km** und von ca. Station **TS 5_200_0,232 km** bis ca. Station **TS 5_200_0,406 km links** sowie auch an der **straßenrechtlich freien Strecke** von Siegsdorf an der Kreisstraße **TS 44** von ca. Station **TS 44_100_2,870 km** bis ca. Station **TS 44_100_2,995 km rechts**.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht mit der Bebauungsplanänderung grundsätzlich Einverständnis, sofern die vorgebrachten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise in der weiteren Planung berücksichtigt werden.



Mit o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes, erstellt durch Planfertiger Schmid + Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Str. 32 ½, 83317 Teisendorf, i. d. F. vom 26.02.2026, besteht seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein, unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Einverständnis:

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. Die Anbauverbotszone von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen ist im Plan gekennzeichnet.
2. Die Sichtverhältnisse im Bereich von Einmündungen zu den Kreisstraßen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST bzw. RAL mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 70 m** von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Auch hochstämmige Bäume stellen – insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser – eine Sichtbehinderung dar.
3. Es muss Sorge getragen werden, dass auf den Grundstücken gewendet werden kann. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraßen ist nicht gestattet.
4. Tiefgaragenzufahrten zu Kreisstraßen dürfen mit einem Tor abgeschlossen werden, wenn ein Mindestabstand von 5,00 m zur Kreisstraße eingehalten wird.
5. Einfriedungen entlang den Kreisstraßen sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.
Eine geplante Hecke ist so zu pflanzen und durch regelmäßige Pflegeschnitte so zu pflegen, dass dauerhaft der gesetzliche Grenzabstand von 0,50 m und die maximale Höhe von 2,0 m eingehalten werden. Weiterhin ist das in Pkt. 2 festgelegte Sichtdreieck bei den Einmündungen dauerhaft freizuhalten.

Die Anbauverbotszone außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie weitere erforderliche Sichtdreiecke im Bereich der Einmündungen zu den Kreisstraßen sind in der Planzeichnung zu ergänzen.

Die Festsetzung C.7 wurde dahingehend ergänzt, dass bei der Neuerrichtung von Garagen und Stellplätzen ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraße nicht gestattet ist und auf dem Grundstück gewendet werden muss. Sowie Tiefgaragenzufahrten zu Kreisstraßen nur mit einem Tor abgeschlossen werden dürfen, wenn ein Mindestabstand vom 5,0 m zur Kreisstraße eingehalten wird.

Die Festsetzung C. 10.4 wurde um die Anforderungen an Einfriedungen entlang den Kreisstraßen ergänzt.

Die Festsetzung C. 10.1 wurde um die Anforderungen an Baum-, Strauchpflanzungen und Hecken entlang den Kreisstraßen ergänzt.



<p>6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung der Antragsteller durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen den Antragstellern und seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.</p> <p>7. Den Kreisstraßen oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von den Straßen darf nicht behindert oder verschlechtert werden.</p> <p>8. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum <u>auf Dauer</u> freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.</p> <p>9. Der Verkehrsfluss auf den Kreisstraßen, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraßen, dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>10. Der Straßenverkehr auf den Kreisstraßen verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraßen werden vom Landkreis nicht übernommen.</p>	<p>Der Punkt 6 ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die folgende textliche Festsetzung C. 10.6 Entwässerung wurde aufgenommen. „Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Den Kreisstraßen oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von den Straßen darf nicht behindert oder verschlechtert werden.“</p> <p>Die Festsetzung C. 10.1 wurde um die Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Punkt 9 ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Der Punkt 10 ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
---	---



	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Begründung wurden ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
--	---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.04.2026 bis einschließlich 13.05.2026 auf der Grundlage des Entwurfs in der Fassung vom 26.02.2026 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag																
<p><u>2.1 Öffentlichkeit 1,</u> <u>Stellungnahme vom 07.04.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit beantrage ich den Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ wie folgt zu erweitern:</p> <table> <tr> <th></th><th>Änderungsgebiet</th></tr> <tr> <td>bisher : teilweise ● Siegsdorf-West</td><td>20,4 ha</td></tr> <tr> <td>Variante A : Großteil ● Siegsdorf-West</td><td>+ 3,2 ha ≈ 23,6 ha</td></tr> <tr> <td>Variante B : gesamt ● Siegsdorf-West</td><td>+ 5,7 ha ≈ 26,1 ha</td></tr> </table> <table> <tr> <th>Nettobauland</th><th>überbaubare Grundfläche</th></tr> <tr> <td>● 164.802 m²</td><td>54.952 m²</td></tr> <tr> <td>● + 21.000 m² ≈ 186.800 m²</td><td>+ 7.350 m² ≈ 62.300 m²</td></tr> <tr> <td>● + 37.200 m² ≈ 202.000 m²</td><td>+ 13.050 m² ≈ 68.000 m²</td></tr> </table> <p>Bei einer Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ sollte man von Anfang an den gesamten Bereich „Siegsdorf-West“ einbeziehen, anstatt später - mit wesentlichem Mehraufwand und Mehrkosten verbunden - nochmals Teile von Siegsdorf- West betrachten zu müssen. Der Geltungsbereich würde sich von 20,4 ha auf ca. 26,1 ha und die überbaubare Grundfläche von 54.952 m² auf ca. 68.000 m² erhöhen.</p>		Änderungsgebiet	bisher : teilweise ● Siegsdorf-West	20,4 ha	Variante A : Großteil ● Siegsdorf-West	+ 3,2 ha ≈ 23,6 ha	Variante B : gesamt ● Siegsdorf-West	+ 5,7 ha ≈ 26,1 ha	Nettobauland	überbaubare Grundfläche	● 164.802 m ²	54.952 m ²	● + 21.000 m ² ≈ 186.800 m ²	+ 7.350 m ² ≈ 62.300 m ²	● + 37.200 m ² ≈ 202.000 m ²	+ 13.050 m ² ≈ 68.000 m ²	<p>Das Nachverdichtungspotenzial wurde im Vorfeld geprüft und der Änderungsbereich entsprechend abgegrenzt. Die in der Stellungnahme angesprochenen Flächen sind teilweise bereits vergleichsweise dicht bebaut. Zudem bestehen aufgrund der Hanglagen schwierige topographische Verhältnisse sowie in weiten Bereichen eine nur eingeschränkt leistungsfähige Erschließungssituation. Hinzu kommt, dass sich innerhalb einer der bezeichneten Flächen ein größeres Biotop befindet, das einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden kann. Eine weitergehende Nachverdichtung ist nur dort städtebaulich sinnvoll, wo die vorhandene verkehrliche Erschließung den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann oder mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann. In den angesprochenen Bereichen wäre ein Ausbau der Verkehrsflächen aufgrund der Hanglage und der beengten örtlichen Verhältnisse voraussichtlich nur schwer oder nicht umsetzbar. Vor diesem Hintergrund wird eine Erweiterung des Geltungsbereichs nicht als zielführend angesehen. Sofern eine Nachverdichtung auf den benannten Grundstücken beabsichtigt ist, könnte gegebenenfalls die Anwendung der durch den Gesetzgeber geschaffenen Regelungen des „BauTurbo“ in Betracht kommen. Aufgrund der Erschließungssituation und des bewegten Geländes wäre jedoch auch hierbei eine Prüfung und Abstimmung des jeweiligen Einzelfalls mit der Gemeinde erforderlich. Der „BauTurbo“ kann nur im Einvernehmen mit</p>
	Änderungsgebiet																
bisher : teilweise ● Siegsdorf-West	20,4 ha																
Variante A : Großteil ● Siegsdorf-West	+ 3,2 ha ≈ 23,6 ha																
Variante B : gesamt ● Siegsdorf-West	+ 5,7 ha ≈ 26,1 ha																
Nettobauland	überbaubare Grundfläche																
● 164.802 m ²	54.952 m ²																
● + 21.000 m ² ≈ 186.800 m ²	+ 7.350 m ² ≈ 62.300 m ²																
● + 37.200 m ² ≈ 202.000 m ²	+ 13.050 m ² ≈ 68.000 m ²																



<p>Die Grundlagen und Ergebnisse einer Erweiterung des Geltungsbereichs auf Variante B „gesamt Siegsdorf-West“ blieben bei Begründung / Vorprüfung / Lärmschutz / Datenschutz / Bestandsaufnahme / Planung / Bekanntmachung / Beschluss nahezu gleich und bedürften - wenn überhaupt - im Einzelfall nur geringfügiger Erweiterung. Mit der oben genannten Variante B „gesamt Siegsdorf-West“ würde überbaubare Grundfläche von 54.952 m² auf 68.000 m² ansteigen und damit weiterhin unter den zulässigen 70.000 m² bleiben der gesamte Bereich von „Siegsdorf-West“ einbezogen und es bestünde zu einem späteren Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf für Siegsdorf-West die Gesamtkosten und -aufwand wären nur ein Bruchteil von einer jetzigen Änderung und eines eventuell später erforderlichen weiteren Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“</p> <p>Mit der oben genannten Variante A „Großteil Siegsdorf-West“ würde man im Vergleich zu „Variante B“ ein etwas reduziertes Ergebnis erreichen, wäre im Zweifel etwas weiter vom zulässigen Grenzwert von 70.000 m² entfernt und könnte damit evtl. leichter eine Zustimmung des Landratsamtes erreichen – letztendlich jedoch nur eine erweiterte Teillösung.</p> <p>Es wurden 2 Karten zur Verdeutlichung der bezeichneten Erweiterungsvarianten „gesamt“ und „Großteil“ mit eingereicht.</p>	<p>der Gemeinde angewendet werden. Die von der Gemeinde hierfür vorgesehenen Voraussetzungen und städtebaulichen Eckdaten sind einzuhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.2 Öffentlichkeit 2,</u> <u>Stellungnahme vom 10.04.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich vertrete xx in vorbezeichneter Angelegenheit. Die mich legitimierende Vollmacht liegt diesem Schreiben bei. Die online ausgelegten Unterlagen liegen uns vor. Ich bitte daher noch um Rückmeldung, ob Sie hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Siegsdorf-West“ noch eine gesonderte Akte führen. Falls ja, beantrage ich diesbezügliche Akteneinsicht. Gerne können Sie mir die Akte digital zukommen lassen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 11.05.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Meine Mandantin ist Eigentümerin des Anwesens xx, bestehend aus den Flurstücken</p>	<p><u>Zum Schreiben vom 10.04.2026</u> Alle verfahrensrelevanten Unterlagen wurden zur frühzeitigen Beteiligung auf der Homepage veröffentlicht bzw. zur Einsicht im Rathaus Siegsdorf bereitgestellt.</p> <p><u>Zum Schreiben vom 11.05.2026</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



50/2 und 50/3. Das Grundstück meiner Partei liegt also im Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebe ich für meine Partei nachfolgende Stellungnahme ab, verbunden mit der Bitte, diese im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen:

1.

Durch die vorbezeichnete 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ ist u.a. das Flurstück 54/2 betroffen. Dieses liegt am Lichtsberger Weg am Hang [...] und beinhaltet eine Quelle und feuchte Stellen, deren Wasser bislang schon in Richtung des darunter liegenden Grundstücks hinabfließen, sodass bereits sumpfige Stellen auf dem Grundstück entstehen können. Aufgrund der Wassersituation wurden bereits eine Drainage sowie zwei Versitzgruben, um die Problematik des hinabfließenden Wassers in den Griff zu bekommen. Ohne Drainage wäre deutlich mehr Feuchtigkeit auf dem Grundstück vorhanden.

Doch auch in der Gemeinde Siegsdorf ist die Problematik des dort hinabfließenden Wassers bekannt, da diese auf eigene Kosten eine Rinne errichtete, damit das Wasser nicht auf das Grundstück. Weiterhin ließ einen Randstein mit Grünstreifen errichten, um zusätzliche Sicherheit vor dem abfließenden Wasser zu gewährleisten. Dies ist die aktuelle Sachlage vor Ort.

2.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ besteht nun die berechtigte Befürchtung, dass sich die Wassersituation durch eine Neubebauung verschlechtert und mehr Wasser auf das benannte Grundstück fließt. Dies könne nicht mehr hingenommen werden.

Zu beachten sei in diesem Zusammenhang der Grundsatz, dass Bebauungspläne bodenrechtlich relevante Spannungen, die diese hervorrufen auch selbst bewältigen können müssen.

Hinsichtlich des Wasserabflusses ist in der Begründung zur Änderung auf Seite 13 Folgendes ausgeführt:

„Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses und möglicher Auswirkungen auf benanntes Grundstück wurden geprüft. Gemäß der Darstellung in der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas Bayern verläuft weder über das Grundstück noch über die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ein dargestellter Fließweg. Der nächstgelegene dargestellte Fließweg verläuft östlich der Fl.-Nr. 56/10 und damit nicht über das benannte Grundstück die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Zudem befindet sich ein Großteil des angesprochenen Hangbereichs auf der Fl.-Nr. 50/2 selbst. Lediglich ein kurzes Teilstück der Fl.-Nr. 54/2 grenzt unmittelbar an. Der überwiegende Teil der Fl.-Nr. 54/2 schließt hingegen an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Damit ist auch die auf dem eigenen Grundstück bestehende Entwässerungssituation zu berücksichtigen und eine alleinige Zuordnung zum Nachbargrundstück nicht sachgerecht. Geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen obliegen der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers (§ 5 Abs. 2 WHG).

Auch nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan besteht für das Flurstück 54/2 bereits Baurecht. Die vorliegende Änderung dient insoweit der geordneten Nachverdichtung innerhalb eines bereits überplanten Bereichs. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse kann die Versickerung von Niederschlagswasser teilweise eingeschränkt sein. Gleichwohl bestehen technische Möglichkeiten, eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung, etwa durch geeignete Versickerungs-, Rückhalte- oder Ableitungssysteme, sicherzustellen. Die konkrete Erforderlichkeit, Dimensionierung



Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.“

Daraus wird deutlich, dass man bei der Planerstellung schon davon ausgegangen ist, dass aufgrund von Baumaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf Unterliegergrundstücke realistisch sind. Dies sind gerade solche bodenrechtlichen Spannungen, die der Plan wiederum selbst bewältigen muss.

Hinzu kommt hier, dass oberhalb des benannten Grundstücks in der abgedruckten Karte des Umweltatlases mit einem erhöhten Abfluss bei Starkregen zu rechnen ist und Starkregenereignisse vermehrt zunehmen.

3.

Wie dargestellt, führt die Aufstellung des Bebauungsplans zu erheblichen bodenrechtlich relevanten Spannungen, die sogar in der Begründung selbst dargestellt werden. Daher müssen diese mit Rücksicht auf meine Partei sachgerecht abgewogen werden.

Dementsprechend beantrage ich für die Einholung eines hydrogeologischen Sachverständigengutachtens, welches die Auswirkungen der Bebauung auf dem Flurstück 54/2 im Hinblick auf den Wasserabfluss auf das Grundstück untersucht, um unkontrolliertes Abfließen von Niederschlagswasser zu verhindern.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

und Wirksamkeit solcher Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Objektplanung durch die Planer und Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und Schadensvorsorge ist in § 5 Abs. 2 WHG verankert.

Für Bauvorhaben, die über den Lichtberger Weg erschlossen werden, ist zwischen Eigentümer/Bauwerber und Gemeinde ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen, welcher die Bauwerber verpflichtet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherrschaft bzw. deren Entwurfsverfasser ein Bodengutachten mit hydrogeologischer Beurteilung und Entwässerungskonzept vorzulegen ist. Ebenso sind Vereinbarungen hinsichtlich der künftigen Erschließung zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung und der vorgesehenen Nachverdichtung ist die Gemeinde zudem veranlasst, den Lichtsberger Weg entsprechend auszubauen und die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen. Die Entwässerungssituation wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Ein hydrogeologisches Gutachten ohne konkret geplante Maßnahme wird derzeit nicht als erforderlich erachtet. Da bislang noch kein Erschließungskonzept für den Ausbau des Lichtsberger Weges vorliegt, wurden die Baugrenzen, der über den Lichtsberger Weg zu erschließenden Grundstücke, auf einen Abstand von 4,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass bei einem aufgrund der Hangverhältnisse gegebenenfalls erhöhten Flächenbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Durch den in Aussicht gestellten Ausbau des Lichtsberger Weges ist für die Grundstückseigentümerin künftig eine verbesserte Zufahrts- und Entwässerungssituation zu erwarten.



	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen wurden in der Planzeichnung angepasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.3 Öffentlichkeit 3.</u> <u>Stellungnahme vom 23.04.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf o.g. Betreff gebe ich folgende Stellungnahme ab: Die Straße Am Venusberg ist derzeit eine Sackgasse, soll aber nach dem neuen Bebauungsplan verlängert werden bis zur Straße Venusberger Weg. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und Erhaltung der jetzigen Situation für die Anwohner (mit jungen Familien und Kindern) sollte durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sichergestellt werden, dass Durchgangsverkehr nicht möglich ist.</p> <p>Ich bitte, mich über das Ergebnis Ihrer Prüfung zu informieren.</p> <p>Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Straße „Am Venusberg“ ist derzeit als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein Anschluss der Verkehrsfläche „Am Venusberg“ an den „Venusberger Weg“ vorgesehen. Die 35. Änderung des Bebauungsplanes greift diese bestehende planerische Konzeption auf und schafft insoweit keine grundsätzlich neue Erschließungssituation. Für die an die bislang nicht realisierte Verbindungsstraße angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 907 und 907/1 besteht ebenfalls bereits Baurecht. Analog zu den bereits bebauten Grundstücken im Änderungsbereich soll auch diesen Grundstücken die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung eingeräumt werden. Ein konkreter Bauwunsch für diese Grundstücke liegt derzeit jedoch nicht vor. Solange kein entsprechender Bedarf besteht, ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, die Verbindungsstraße herzustellen. Die Straße „Am Venusberg“ bleibt daher zunächst wie bisher als Stichstraße mit Wendeplatz bestehen.</p> <p>Durch die getroffene Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Fläche lediglich weiterhin planungsrechtlich gesichert, sodass ggf. auf einen künftigen Bedarf aus dem bauordnungsrecht heraus flexibel reagiert werden kann.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglichen Durchgangsverkehrs werden somit zur Kenntnis genommen. Im Falle einer späteren Herstellung der Verbindung kann die Gemeinde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung prüfen, ob und in welchem Umfang verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Eine Mitteilung über der Abwägungsergebnis ist im Baugesetzbuch für Bauleitplanverfahren standardgemäß vorgesehen. Der Abwägungsprozess bis zur</p>



	<p>Behandlung im Gemeinderat kann einige Monate in Anspruch nehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.4 Öffentlichkeit 4.</u> <u>Stellungnahme vom 03.05.2026</u> Sehr geehrte Damen und Herren, derzeit ist die Straße Am Venusberg eine Sackstraße. Dies soll auch so bleiben, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, zumal hier auch Familien mit Kindern wohnen. Der Begegnungsverkehr ist, speziell im Winter, problematisch. Bei einem Wegfall der Stellplätze am Straßenende, die gut angenommen werden, wäre dies nochmal verschärft durch mehr parkende Fahrzeuge an den Straßenrändern. Aufgrund der Straßenbreite fehlt auch ein Gehsteig.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis der Prüfung.</p> <p>Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen,</p>	<p>Die Straße „Am Venusberg“ ist derzeit als Stichstraße mit Wendepplatz ausgebildet. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein Anschluss der Verkehrsfläche „Am Venusberg“ an den „Venusberger Weg“ vorgesehen. Die 35. Änderung des Bebauungsplanes greift diese bestehende planerische Konzeption auf und schafft insoweit keine grundsätzlich neue Erschließungssituation. Für die an die bislang nicht realisierte Verbindungsstraße angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 907 und 907/1 besteht ebenfalls bereits Baurecht. Analog zu den bereits bebauten Grundstücken im Änderungsbereich soll auch diesen Grundstücken die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung eingeräumt werden. Ein konkreter Bauwunsch für diese Grundstücke liegt derzeit jedoch nicht vor. Solange kein entsprechender Bedarf besteht, ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, die Verbindungsstraße herzustellen. Die Straße „Am Venusberg“ bleibt daher zunächst wie bisher als Stichstraße mit Wendepplatz bestehen.</p> <p>Durch die getroffene Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Fläche lediglich weiterhin planungsrechtlich gesichert, sodass ggf. auf einen künftigen Bedarf aus dem bauordnungsrecht heraus flexibel reagiert werden kann.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglichen Durchgangsverkehrs werden somit zur Kenntnis genommen. Im Falle einer späteren Herstellung der Verbindung kann die Gemeinde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung prüfen, ob und in welchem Umfang verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Eine Mitteilung über der Abwägungsergebnis ist im Baugesetzbuch für Bauleitplanverfahren standardgemäß</p>



	<p>vorgesehen. Der Abwägungsprozess bis zur Behandlung im Gemeinderat kann einige Monate in Anspruch nehmen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen und nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.5 Öffentlichkeit 5.</u> <u>Stellungnahme vom 05.05.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Sackstraße „Am Venusberg“ möchten wir gegen die Änderung der Sackstraße in eine Durchgangsstraße einige Gründe vorbringen. Ein Zweitfahrzeug oder auch Besucherfahrzeuge, die bislang auf den Stellplätzen der Wendeplatte Platz fanden, können speziell im Winter nicht an den Straßenrändern geparkt werden, wenn diese Parkmöglichkeit wegfällt. Die Straße ist zu eng und Schneeräumfahrzeuge, die Müllabfuhr oder auch im Notfall die Feuerwehr kämen nicht mehr durch. Wir haben jahrelang unser Zweitfahrzeug im Winter und auch im Sommer wegen der Müllabfuhr umparken müssen. Den stärkeren Verkehr im Falle einer Durchgangsstraße halten wir auch im Hinblick auf hier wohnende Kinder und Senioren wegen des fehlenden Bürgersteigs für bedenklich. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Straße „Am Venusberg“ ist derzeit als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein Anschluss der Verkehrsfläche „Am Venusberg“ an den „Venusberger Weg“ vorgesehen. Die 35. Änderung des Bebauungsplanes greift diese bestehende planerische Konzeption auf und schafft insoweit keine grundsätzlich neue Erschließungssituation. Für die an die bislang nicht realisierte Verbindungsstraße angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 907 und 907/1 besteht ebenfalls bereits Baurecht. Analog zu den bereits bebauten Grundstücken im Änderungsbereich soll auch diesen Grundstücken die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung eingeräumt werden. Ein konkreter Bauwunsch für diese Grundstücke liegt derzeit jedoch nicht vor. Solange kein entsprechender Bedarf besteht, ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, die Verbindungsstraße herzustellen. Die Straße „Am Venusberg“ bleibt daher zunächst wie bisher als Stichstraße mit Wendeplatz bestehen. Durch die getroffene Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Fläche lediglich weiterhin planungsrechtlich gesichert, sodass ggf. auf einen künftigen Bedarf aus dem bauordnungsrecht heraus flexibel reagiert werden kann. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglichen Durchgangsverkehrs werden somit zur Kenntnis genommen. Im Falle einer späteren Herstellung der Verbindung kann</p>



	<p>die Gemeinde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung prüfen, ob und in welchem Umfang verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen sind, sodass die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sowie für Winterdienst, Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge etc. freigehalten werden können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 6 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.6 Öffentlichkeit 6,</u> <u>Stellungnahme vom 10.05.2026</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, gegen die am 11.03.2026 bekanntgegebene 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ möchte ich folgende Einwände vorbringen: Durch die Umwandlung der Sackgasse „Am Venusberg“ in eine Durchgangsstraße wird sich die Verkehrsbelastung (Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Fußgänger etc.) erheblich erhöhen. Für die Anwohner (auch Familien mit kleinen Kindern) bedeutet dies eine massive Zunahme der Lärmbelästigung sowie eine stark erhöhte Verkehrsgefährdung im Alltag. Zu den weiteren Folgen zählen der Wegfall von Parkplätzen für die derzeitigen Bewohner, eine Abnahme der Wohn- und Lebensqualität sowie eine Verschlechterung der Privatsphäre. Meines Erachtens ist die Breite der bestehenden Straße (besonders in der Winterzeit) außerdem nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt. Zudem wird durch die Bebauung im Westen eine erhebliche Verschattung, eine weitere zusätzliche Lärmbelästigung sowie eine Einschränkung der Sicht entstehen. Durch die Umwandlung der Sackgasse und den Neubauten ist mit einer Wertminderung der bestehenden Grundstücke und Immobilien zu rechnen. Ich beantrage, dass die Sackgasse „Am Venusberg“ weiterhin bestehen bleibt und die</p>	<p>Die Straße „Am Venusberg“ ist derzeit als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist jedoch ein Anschluss der Verkehrsfläche „Am Venusberg“ an den „Venusberger Weg“ vorgesehen. Die 35. Änderung des Bebauungsplanes greift diese bestehende planerische Konzeption auf und schafft insoweit keine grundsätzlich neue Erschließungssituation. Für die an die bislang nicht realisierte Verbindungsstraße angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 907 und 907/1 besteht ebenfalls bereits Baurecht. Analog zu den bereits bebauten Grundstücken im Änderungsbereich soll auch diesen Grundstücken die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung eingeräumt werden. Ein konkreter Bauwunsch für diese Grundstücke liegt derzeit jedoch nicht vor. Solange kein entsprechender Bedarf besteht, ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen, die Verbindungsstraße herzustellen. Die Straße „Am Venusberg“ bleibt daher zunächst wie bisher als Stichstraße mit Wendeplatz bestehen. Durch die getroffene Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Fläche lediglich weiterhin planungsrechtlich gesichert, sodass ggf. auf einen künftigen Bedarf aus dem bauordnungsrecht heraus flexibel reagiert werden kann.</p>



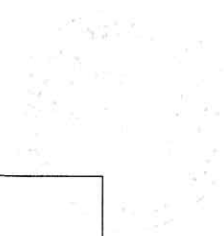
neu geschaffenen Grundstücke ohne Einschränkungen und Verluste für die derzeitigen Bewohner und Grundstückseigentümer des Venusbergs bebaut werden.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des möglichen Durchgangsverkehrs werden somit zur Kenntnis genommen. Im Falle einer späteren Herstellung der Verbindung kann die Gemeinde im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung prüfen, ob und in welchem Umfang verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen sind, sodass die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sowie für Winterdienst, Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge etc. freigehalten werden können.

Zusätzlich werden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschattung, einer Einschränkung der Sicht sowie einer Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die geplante Nachverdichtung geäußert. Für die betroffenen Grundstücke besteht bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Baurecht. Aufgrund der Grundstücksgröße wird eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich als sinnvoll angesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen und Baugrenzen sowie durch die einzuhaltenden Abstandsflächen nach BayBO wird sichergestellt, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Ein Anspruch auf Erhalt einer unveränderten Aussicht oder der bisherigen Besonnungssituation besteht nicht. Die mit einer maßvollen Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet verbundenen Veränderungen sind grundsätzlich hinzunehmen, sofern die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die befürchtete Wertminderung bestehender Grundstücke und Immobilien wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Anhaltspunkte für unzumutbare Beeinträchtigungen, die über die mit einer zulässigen Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet typischerweise verbundenen Veränderungen hinausgehen, sind nicht ersichtlich.



	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 5 (ja) : 1 (nein)</p>
<p><u>2.7 Öffentlichkeit 7,</u> <u>Stellungnahme vom 11.05.2026</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Mein Name ist xxx, ich lebe mit meiner Familie seit 2014 in Siegsdorf.</p> <p>Sehr erfreut und interessiert habe ich zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Siegsdorf das Thema Wohnraumerweiterung im Bestand aktiv angehen möchte und eine Änderung des Bebauungsplans für Siegsdorf West plant.</p> <p>Wir hatten 2014 ein Einfamilienhaus in Siegsdorf in der Krätzstrasse xx errichtet. Wir bewohnen dabei ein Erdgeschoss und Obergeschoss und hatten uns bereits vor einigen Jahren überlegt das Dachgeschoss auszubauen. [...] Ziel wäre also durch Ausbau des Dachgeschosses zusätzlichen Wohnraum für eine 2. Partei zu schaffen.</p> <p>Leider sind die maximalen Höhen für unser Haus in der Krätzstrasse limitiert. Und obwohl alle anderen Häuser um uns herum alle höher sind, dürften wir nur um etwa 35 cm weiter aufstocken, was neben immensen Kosten nur wenig zusätzlichen Wohnraum und Wohnqualität bringen würde.</p> <p>Laut den Plänen der Gemeinde Siegsdorf möchte man für „Siegsdorf-West“ die Aufstockung von Wohnhäusern fördern und möchte daher den Bebauungsplan ändern. Dies würde von uns sehr begrüßt werden. Warum weitere Grünflächen neu erschließen und verbauen, wenn die bestehenden Bauten nicht optimal genutzt werden.</p> <p>Die Krätzstrasse liegt innerhalb der vorgesehenen Änderungszone „Siegsdorf-West“. Leider liegt aber derzeit unser Haus Krätzstrasse xxx außerhalb dieser Zone. Wir würden daher bitten, die Zone für die Änderung des Bebauungsplans insoweit zu erweitern, dass alle Eigentümer der Krätzstrasse hiervon berücksichtigt und berechtigt werden, ihren Wohnraum durch Aufstockung des Dachgeschosses zu erweitern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Interesse an einer Erweiterung des Änderungsbereichs zur Ermöglichung einer Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes in der Krätzstraße ist nachvollziehbar. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.</p> <p>Das Nachverdichtungspotenzial wurde im Vorfeld geprüft und der Änderungsbereich entsprechend abgegrenzt. Der südöstliche Bereich „Höpflinger Feld“, zu dem auch das Baugrundstück Krätzstraße gehört, wurde nicht in die Änderung einbezogen, da dieser Bereich bereits deutlich dichter bebaut ist und in der Vergangenheit mehrfach überplant wurde, zuletzt im Jahr 2012 durch die 4. Änderung „Höpflinger Feld“. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist daher im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde steht Vorhaben wie dem vorgetragenen grundsätzlich nicht entgegen. Für entsprechende Vorhaben kann ggf. der durch den Gesetzgeber geschaffene sogenannte „BauTurbo“ ein geeignetes Instrument darstellen. Dieser kann jedoch nur in Abstimmung mit der Gemeinde angewendet werden; zudem sind die hierfür von der Gemeinde vorgesehenen Voraussetzungen und Eckdaten einzuhalten. Es wird daher empfohlen, die konkrete Planung frühzeitig mit der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 5 (ja) : 1 (nein)</p>



Meine Frau kommt aus xx, einer Region wo Wohnraum und Fläche rar sind und wo das Land durch allerlei architektonisches Know-How versucht Wohnraum optimal zu nutzen. Hierzu gehören neben dem Bauen in die Höhe mit 2 oder mehr Stockwerken auch der optimale Ausbau von Dachgeschossen mit Flachdächern und langstreckigen Gauben (Gaupe nicht nur auf ein Drittel der Dachlänge sondern über die gesamte Länge). Dinge, die man leider hier in der Region vermisst, bedingt durch die geltenden Vorgaben durch Bebauungspläne und Bauordnungen. Der Wohnraum in Bayern ist knapp, die Mietpreise und auch Baukosten explodieren und sind fast nicht mehr zu stemmen. Wir würden gerne zusätzlichen Wohnraum in unserem Haus durch Ausbau unseres Dachgeschosses schaffen. Daher würden wir darum bitten, dass man im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Siegsdorf-West“ die gesamte Krätzstrasse berücksichtigen und inkludieren möge. Wir begrüßen die Initiative der Gemeinde Siegsdorf die Aufstockung von Wohnhäusern zu fördern, um zusätzlichen Wohnraum für die Gesellschaft zu schaffen. Gerne würden wir Ihnen auch bei einem direkten Termin unsere bereits vorliegenden Pläne zur Dachaufstockung präsentieren.

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.

Die Änderungen an der Planung, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben, wurden gemäß der obenstehenden Abwägungstabelle vom Büro Schmid + Partner eingearbeitet.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Planfortschreibung folgende Änderungen vorgenommen:

- Begrenzung der Gesamtgebäudelänge auf maximal 35,00 m und der Gebäudetiefe auf maximal 20,00 m. Ergänzend werden je Gebäudetyp weitere Vorgaben zur baulichen Gliederung der Fassaden bzw. Baukörper durch Vor- und/oder Rücksprünge aufgenommen.
- Ergänzende Festsetzung für Zufahrten: Die Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar anschließenden Flächen für Stellplätze, Garagen und/oder deren Zufahrten darf pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte insgesamt maximal 6,00 m und bei Mehrfamilienhäusern insgesamt maximal 12,00 m betragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Folgende redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen:

- Stellplatzsatzung gilt in der jeweils gültigen Fassung.
- Plandatum und Verfahrensvermerke wurden aktualisiert.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung und Begründung eingearbeitet. Der Plan sowie die Begründung erhielten damit das Datum vom 10.08.2026.

Die Unterlagen liegen zum heutigen Beschluss vor.

Planungskosten durch Bauleitplanverfahren

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

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren ist nun die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die zum Verfahren erstellten Untersuchungen und Gutachten sind mit zu veröffentlichen. Seitens der Verwaltung wird angestrebt die Beteiligung im November 2026 zu starten.

Aufgrund eines Feuerwehreinsatzes verließ das Mitglied des Bauausschusses, Herr Ludwig Geisreiter, die Sitzung um 19:55 Uhr. An der Abstimmung zur Abwägung 2.6. und 2.7. konnte er daher nicht mehr teilnehmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bauausschuss billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) in der Fassung vom 10.08.2026 mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 2**) gleichen Datums und gibt diesen für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.
Siegsdorf, den 06.10.2026
Gemeinde Siegsdorf
i.A.



mag

