GEMEINDE SIEGSDORF

LANDKREIS TRAUNSTEIN

35. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SIEGSDORF - WEST“

B E G R Ü N D U N G

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

10.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A) Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes 3

1. Änderungsgründe 3
2. Aufstellungsverfahren 3
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches 4
4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 5
5. Flächennutzungsplan 6
6. Planinhalte und Festsetzungen 7
   6.1. Bauliche Nutzung 7
   6.1.1. Art der baulichen Nutzung 7
   6.1.2. Bauweise 7
   6.1.3. Maß der baulichen Nutzung 7
   6.1.4. Bauform und Gestaltung 8
   6.1.5. Dächer 8
   6.1.6. Überbaubare Grundstücksflächen 9
   6.1.7. Sichtfelder 9
   6.1.8. Wasserflächen 9
7. Grünordnung 10
8. Immissionsschutz 11
9. Denkmalschutz 12
10. Starkniederschläge 13
11. Geogefahren 14
12. Erschließung 15
13. Größe des Geltungsbereiches 15

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes 16

C) Umweltschützende Belange 16

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am …… die 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“.

Der Begründung liegt die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.2026, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

A) Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

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

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

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen somit die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an die Vorgaben aktuellerer Bebauungspläne im Gemeindegebiet erfolgen. Dadurch soll den Eigentümern sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und auch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Gemeinde Siegsdorf ist somit bestrebt, unter Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichende Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen. Städtebaulich fügt sich die geplante bestandsverträgliche Nachverdichtung in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass ein ressourcenschonender Umgang und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sind.

2. Aufstellungsverfahren

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet ermöglicht. Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegen. Damit ist die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Einzelheiten sind der Vorprüfung des Einzelfalls zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Durch die geplante Änderung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

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

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

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Es weist derzeit eine relativ lockere Bebauung mit sehr eng gefassten Baugrenzen auf, die kaum eine bauliche Erweiterung zulassen. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter kleinteiliger Planänderungen liegt die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) zwischen 0,24 und 0,35. Der Großteil der Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf, lediglich im nördlichen Teilbereich Am Himmelreich sowie im mittleren Teilbereich Ecke Adelholzener Straße und Venusberger Weg sind auch 3-geschossige Wohngebäude vorhanden. Da die zulässigen Nutzungszahlen im Zusammenhang mit den engen Baugrenzen bisher in vielen Teilbereichen nur sehr begrenzt ausgenutzt werden konnten, wurden zur Beurteilung des Nachverdichtungspotentials das derzeitige Maß der baulichen Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Hauptanlagen (GRZ I) sowie die Ausnutzung unter Berücksichtigung sämtlicher in § 19 Abs. 4 Satz 1 (Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten etc.) genannten Anlagen ermittelt und in der Karte „Bestandsaufnahme“ (Anlage 1) dargestellt.

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

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen weitgehend gegeben. Nur in Einzelfällen könnte ein maßvoller Ausbau der bestehenden Verkehrsanlagen angestrebt werden.

In den an den Änderungsbereich angrenzenden Gebieten ist ebenfalls vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur unmittelbar nördlich befinden sich in einem Mischgebiet einige Gewerbebetriebe (Tankstelle, KFZ-Betrieb, Discounter, Landtechnik-Betrieb), nordöstlich ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb (Obst- u. Gemüse) sowie östlich die Siegsdorfer Petrusquelle und ein Textilpflegebetrieb. Einige Randbereiche werden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald begrenzt. Im Anschluss an den Änderungsbereich befindet sich auch eine größere zentral gelegene landwirtschaftlich genutzte Wiese, die bereits bisher als Schutzgebiet für die Siegsdorfer Petrusquelle dargestellt war. Diese wurde daher auch nicht in den Änderungsbereich einbezogen, weil hier keinerlei Änderungen erfolgen sollen.

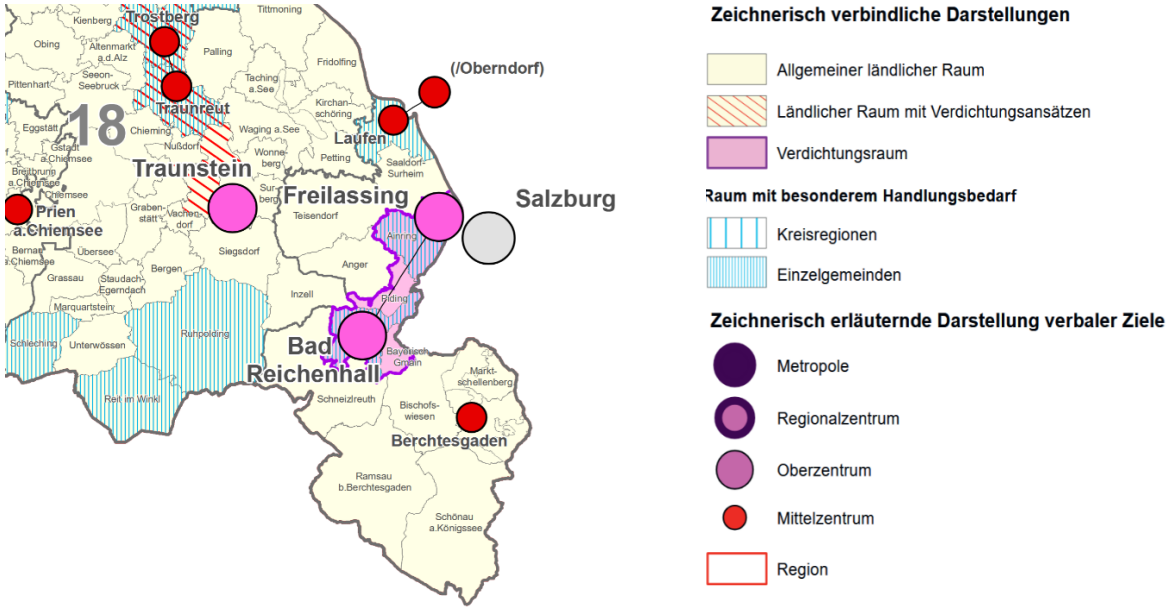
Nördlich verläuft in einer Entfernung von ca. 550 m zum Planungsgebiet die Autobahn A8, wobei durch die dazwischen liegende Bebauung eine gewisse Lärmabschottung gegeben ist. Ferner wird der Änderungsbereich von der Kreisstraße TS 5 (Adelholzener Straße) durchquert und östlich verläuft in einer Entfernung von ca. 210 m die Bahnstrecke Traunstein – Ruhpolding.

Ein Teil des Planungsgebietes liegt gemäß Umweltatlas Bayern - Überschwemmungsgefahren (https://umweltatlas.bayern.de) innerhalb des Wassersensiblen Bereiches aber außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Ferner liegt das Planungsgebiet im Wildbacheinzugsgebiet der Weißen Traun (414026).

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

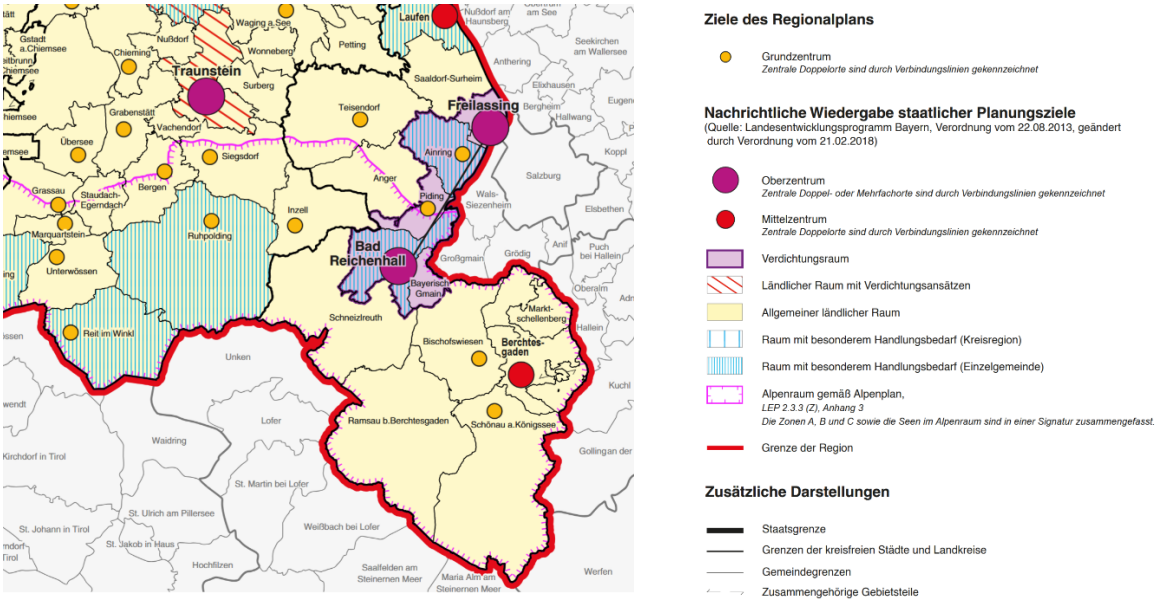
Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** liegt die Gemeinde Siegsdorf im allgemeinen ländlichen Raum.

Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2023, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.



AUSSCHNITT AUS DER STRUKTURKARTE DES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMES
(Darstellung unmaßstäblich)

Im **Regionalplan 18 – Südostoberbayern** ist Siegsdorf als Grundzentrum ausgewiesen. Siegsdorf befindet sich im Alpenraum gemäß Alpenplan.



AUSSCHNITT AUS DER KARTE RAUMSTRUKTUR DES REGIONALPLANES
(Darstellung unmaßstäblich)

Die Siedlungsentwicklung soll sich gemäß Regionalplan an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an

den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren.

Die Planung entspricht somit im Hinblick auf die angestrebte Innenentwicklung weitgehend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

5. Flächennutzungsplan

Der gesamte Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In der Bebauungsplanänderung bleibt das Gebiet unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Darstellung unmaßstäblich)

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1. Bauliche Nutzung

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Baugebiet wird wie bisher als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allerdings werden nun die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht mehr zugelassen, da es Ziel der Gemeinde ist, hier durch Nachverdichtung insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner ist das Gebiet aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur für die ausgeschlossenen Nutzungen, die in erheblichem Maß zusätzlichen Lärm und Verkehr verursachen können, nicht geeignet. Zudem befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet eine Tankstelle, so dass innerhalb des Planungsgebietes hierfür kein weiterer Bedarf besteht und auch städtebaulich nicht erwünscht ist.

6.1.2. Bauweise

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit im Zusammenhang mit den grundstücksübergreifend festgesetzten Baugrenzen die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes gesichert ist. Im Änderungsgebiet sind somit entsprechend der bestehenden Baustruktur auch künftig Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Ergänzend dient die Begrenzung der zulässigen Gesamtgebäudelänge auf maximal 35 m und der Gesamtgebäudetiefe auf maximal 20 m der Sicherung einer maßvollen baulichen Entwicklung. Überdimensionierte Baukörper sollen vermieden und die Einfügung neuer Gebäude in die gewachsene Ortsstruktur gewährleistet werden.

6.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung sowie unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Lage im Baugebiet durch die maximal zulässige **Grundflächenzahl** festgesetzt. Diese beträgt überwiegend 0,30 bzw. 0,35. Nur in zwei kleinen Teilbereichen im Süden, wo bereits Reihenhäuser vorhanden sind, wird diese mit 0,40 festgesetzt. Dadurch soll ein entsprechender Spielraum für künftige bauliche Erweiterungen bzw. für die Schaffung weiterer Wohneinheiten gewährt werden.

Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücksflächen und der möglichen baulichen Erweiterungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,65 zulässig. Bei Errichtung einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 zulässig, sofern mindestens 50 % der außerhalb von Gebäuden gelegenen Tiefgarage mit mindestens 0,50 m Boden überdeckt und als begrünte Grundflächen hergestellt werden. Um einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** ist gebietsweise mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt und im Wesentlichen auf den Baubestand abgestimmt bzw. ermöglicht im Zusammenhang mit der zulässigen Wandhöhe eine maßvolle Erhöhung der Gebäude. Daher wird hier eine **seitliche Wandhöhe** bis 7,0 m für zweigeschossige Gebäude und 7,5 bis 9,20 m für dreigeschossige Gebäude zugelassen. Dadurch ergibt sich bei einem Großteil der Gebäude ein gewisser Spielraum hinsichtlich einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses oder ermöglicht auch eine Aufstockung. Insbesondere bei den zahlreich vorhandenen Gebäuden mit nun 7,5 m zulässiger seitlicher Wandhöhe ermöglichen die nun festgesetzten 3 Vollgeschosse eine entsprechende Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Für Neubauten ergibt sich ferner auch allgemein mehr Spielraum für eine ausreichende Dachdämmung in Kombination mit einer besseren Ausnutzung.

Als unterer Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gilt die fertige Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss und als oberer Bezugspunkt der Einschnitt von Außenkante

Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist allerdings gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.

Die **Höhe der fertigen Fußbodenoberkante** des untersten Vollgeschosses darf maximal 30 cm über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt das Mittel der durch das geplante Gebäude angeschnittenen Höhenlinien. Wird eine einzelne Höhenlinie angeschnitten, so gilt diese als Bezugshöhe. Sofern keine Höhenlinie angeschnitten wird, sind die beiden nächstgelegenen zu mitteln.

Das an das Gebäude angrenzende **Gelände** ist bis mindestens 0,40 m unterhalb der fertigen Fußbodenoberkante aufzufüllen. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss ist das Gelände im Bereich von mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge bis mindestens 0,40 m unterhalb der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses aufzufüllen.

Das Gelände muss, um Wasserübertritt (Niederschlagswasser) auf Nachbargrundstücke und auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern, zu diesen Grundstücksgrenzen jeweils auf deren Niveau angepasst werden. Die Niveauanpassung hat bereits in einem Abstand von mind. 0,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erfolgen.

6.1.4. Bauform und Gestaltung

Um eine Anpassung an das bestehende Ortsbild sicherzustellen, wird die Gebäudelänge beschränkt bzw. eine klare Gliederung der einzelnen Baukörper vorgeschrieben. Bei Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamtlänge des Hauptgebäudes 25 m nicht überschreiten. Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 25 m können allerdings ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind durch Vor- und/oder Rücksprünge der Außenwand um mindestens 1,5 m baulich zu gliedern.

Hausgruppen sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 35 m zulässig. Sollten Hausgruppen eine Gesamtlänge von mehr als 20 m aufweisen, sind sie klar zu gliedern. Dabei darf jeder Baukörper eine maximale Länge von 15 m aufweisen und es hat eine Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 2 m zu erfolgen.

6.1.5. Dächer

In Abstimmung auf den Baubestand und die bereits erfolgten Änderungen sind bei Haupt- und freistehenden Nebengebäuden Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 30° zulässig. Das Dachmaterial hat eine rote bis rotbraune oder dunkle Farbgebung aufzuweisen. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Deckung zu verwenden. Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses ist bei Einzelhäusern pro Dach die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickelten Quergiebels zulässig, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Bei Einzel- und Doppelhäusern mit einer Gebäudelänge von mehr als 18 m können ausnahmsweise zwei Quergiebel zugelassen werden, sofern diese gemeinsam nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge aufweisen und einen Abstand von mind. 3,50 m zueinander einhalten. Der Hauptfirst muss um mind. 0,50 m höher liegen als der Ansatz des Quergiebels. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Vordächer und Anbauten im Erdgeschoss dürfen auch als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt werden. Bei diesen sind auch andere Dachmaterialien wie z.B. Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind und auch künftig eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll.

6.1.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Änderung bzw. Neufassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ soll eine entsprechende Nachverdichtung und damit eine höhere und auch flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zugelassen werden. Daher werden die **Baugrenzen** grundstücksübergreifend festgesetzt und so weit als möglich auf bestehende Bauten abgestimmt. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist überwiegend ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, um eine ausreichende Vorgartenzone bzw. Begrünung entlang der Verkehrsfläche zu gewährleisten. Hiervon wird nur in einzelnen Bereichen etwas abgewichen, in denen die bestehenden Bauten bereits näher errichtet sind. Größere Abstände sind vor allem entlang der Adelholzener Straße (5 m) aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens und entlang der Thannhäuser Straße (6 m) aufgrund der Geländeverhältnisse vorgesehen.

Ein **Überschreiten der Baugrenze** mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern und Eingangsüberdachungen ist bis zu 1,5 m zulässig, sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und wenn diese nicht in die Bachfreihaltezone ragen. Diese Festsetzung gilt auch für erdgeschossige Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,5 m und einer max. Länge von 6,0 m. In Wintergärten sind keine Aufenthaltsräume sowie schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zulässig. Ein Hineinragen in die Bachfreihaltezone ist nur zulässig, wenn sich die zuvor genannten Bauteile in einer Höhe von mindestens 5 m über dem Gelände befinden.

Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abgestimmt auf den Bestand werden daher zusätzliche einzelne Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings nicht in den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Pro Baugrundstück ist ferner eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden.

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.

Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5 m betragen, um das Abstellen eines Kraftfahrzeuges vor der Garage zu ermöglichen.

Tiefgaragenzufahrten an Kreisstraßen dürfen nur dann mit einem Tor abgeschlossen werden, wenn zwischen Toranlage und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird.

Bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraßen unzulässig. Auf dem jeweiligen Grundstück ist eine ausreichende Wendemöglichkeit vorzusehen, sodass das Ein- und Ausfahren auf die Kreisstraße ausschließlich in Vorwärtsfahrt erfolgen kann.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Siegsdorf in der jeweils gültigen Fassung.

6.1.7. Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind hinsichtlich ihrer Schenkellänge auf die vorgegebenen Geschwindigkeiten der jeweiligen Straßen abgestimmt und entsprechend freizuhalten, so dass eine ausreichende Anfahrtssicht gegeben ist.

6.1.8. Wasserflächen

Im Geltungsbereich verläuft der Aichergraben. Dieser ist in weiten Teilbereichen verrohrt. Die offenen Bachabschnitte sollen in jedem Fall unverändert erhalten werden. Um den Gewässerunterhalt sicherzustellen ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Daher ist beiderseits des Aichergrabens ein Mindestabstand von 3 m zur Uferkante des offenen Gewässerabschnitts

bzw. zur Verrohrung von baulichen Anlagen freizuhalten. Dachüberstände dürfen in den Freihaltebereich hineinragen, sofern sie sich in einer Höhe von mehr als 5 m befinden. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Bachfreihaltezone ist zulässig.

Ein Teil des Planungsgebietes liegt gemäß Umweltatlas Bayern - Überschwemmungsgefahren (https://umweltatlas.bayern.de) innerhalb des Wassersensiblen Bereiches, der in der Plandarstellung nachrichtlich dargestellt ist. Hochwassergefahrenflächen der Weißen Traun sind jedoch nur außerhalb des Änderungsbereiches vorhanden.

7. Grünordnung

Einige markante **Laubbäume** sind im Plan als zu erhaltend gekennzeichnet. Diese tragen wesentlich zur Grüngestaltung des Orts- und Straßenbildes bei und sind daher zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind die Baugrundstücke mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder Laubbaum vorzusehen.

Eine 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. Innerhalb der Sichtfelder dürfen Anpflanzungen die Straßenoberkante um max. 0,8 m übersteigen.

Bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ist ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.

Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Art und Standort von Bäumen sind so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf das Merkblatt "Liste heimischer, gebietseigener Laubgehölze im Landkreis Traunstein für Pflanzungen in der freien Natur“ des Landratsamtes Traunstein wird hingewiesen.

Garagenvorplätze und private KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Dadurch sollen die Bodenfunktion und damit auch die Grundwasserneubildungsrate so weit als möglich erhalten werden.

Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und ggf. wieder einzubauen.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,10 m aufweisen und sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten, um die Tierwanderung nicht zu behindern.

Zur Vermeidung von Schädigung geschützter Tierarten hat vor Abbruch von Gebäuden und dem Beginn sonstiger baulicher Maßnahmen sowie vor der Entnahme von Gehölzen eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, Vogelnistplätzen oder sonstiger geschützter Tierarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Fachpersonal zu erfolgen. Sollten geschützte Arten, Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein abzusprechen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Außenbeleuchtung so weit als möglich zu reduzieren ist. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der 35. Änderung des Bebauungsplanes "Siegsdorf-West“ der Gemeinde Siegsdorf wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6917/B2/lk vom 23.07.2026 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche
Das Planungsgebiet ist teilweise durch die Geräuschimmissionen der Traunsteiner Straße, der Adelholzener Straße sowie der Autobahn A8 stark geräuschbelastet. Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschritten.

Da vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im innerstädtischen Bereich insbesondere aufgrund des bewegten Geländes sowie der erforderlichen Freihaltung von Grundstückszufahrten aber auch aus städtebaulichen Erwägungen kaum in Frage kommen, aber auch aufgrund der Gebäudehöhen in städtebaulich verträglicher Höhe nicht ausreichend wirksam wären, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Gewerbegeräusche
Auf das Baugebiet wirken die Geräuschimmissionen mehrerer Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Richtungen ein. Die bestehenden Auflagen für die Betriebe wurden geprüft und berücksichtigt. Die Betriebe sind teilweise bereits heute auf Basis von Genehmigungsbescheiden bzw. von Immissionsorten an bestehender Bebauung auch außerhalb des Planungsgebietes hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt. Eine detaillierte Prüfung der einwirkenden Geräuschimmissionen im Norden des Planungsgebietes ist nicht erforderlich. Selbst bei bestehenden schalltechnischen Konflikten ist hier nicht mit einer Verschärfung zu rechnen, da sich in den relevanten Bereichen des Geltungsbereiches die Baugrenzen gegenüber dem Gebäudebestand bzw. den Baugrenzen aus dem Ur-Bebauungsplan nicht verändern. Somit können zukünftige Immissionsorte nicht näher an die Betriebe „heranrücken“ und diese nachträglich hinsichtlich ihrer Geräuschemissionen einschränken.

In diesem Bereich wurden folgende Betriebe berücksichtigt:

- Tankstelle (Agip, Fl. Nr. 78/1)
- Kfz-Werkstatt (Autoglas Spezialist, Fl. Nr. 78/2)
- Verbrauchermarkt (Norma, Fl. Nr. 76/1)
- Früchtehandel (Früchte Lermer, Fl. Nr. 30 und 42/3)
- Hotel (Alte Post, Fl. Nr. 4/6)

Östlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Betriebe, für die eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose auf Basis von Betriebsbeschreibungen sowie eine Beurteilung nach TA Lärm an bestehenden Immissionsorten und an den geplanten Baugrenzen erfolgte. Diese Betriebe sind:

- Getränkehersteller (Siegsdorfer Petrusquelle, Fl. Nr. 58/2 und 15/26)
- Reinigung (Textilpflege Huber, Fl. Nr. 15/26)
- Spezialausrüster (Ecolab Engineering, Fl. Nr. 15/26)

Hierbei wurden für den Regelbetrieb keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm festgestellt. Auch für die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen nach Nr. 7.4 der TA Lärm ergaben sich keine weiteren erforderlichen Maßnahmen.

Baulicher Schallschutz
Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden in Teilen des Planungsgebietes nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art. 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 35 - 44$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im Nähebereich befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-89-145-126: Villa Johannes; Villa "Johannes", zweigeschossiges villenartiges Wohnhaus mit asymmetrisch angegliederten Bauteilen, mit barockisierender Putzgliederung, hölzernen Balkonen und Giebelverzierungen, Ende 19. Jh. Adresse: Traunsteiner Straße 15

D-1-89-145-125: Villa Trauneck; Villa "Trauneck" (Villa Kliegl), zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppenhausturm, hölzernen Balkonen und barockisierender Putzgliederung, um 1900. Adresse: Traunsteiner Straße 8

D-1-89-145-12: Bäckerei, syn. Pfisterei, Wohnhaus, syn. Wohngebäude; Wohnhaus und Bäckerei, Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh., Sandstein-Türgewände und Oberlicht bez. 1823. Adresse: Traunsteiner Straße 9

D-1-89-145-124: Feldkreuz, syn. Flurkreuz; Feldkreuz, Holzkreuz mit Gusseisenkruzifix, bez. 1850; am Ort der 1809 abgetragenen Peterskirche. Adresse: Gamstraße 12a

D-1-89-145-13: Pestsäule; Pestsäule, Laterne bez. 1643, Schaft erneuert; 2007 im Zuge des Brückenneubaus ca. 5 m vom alten Standort entfernt neu aufgestellt. Adresse: Nähe Traunsteiner Straße; Traun

D-1-89-145-1: St. Nepomuk-Statue; Holzfigur hl. Johann von Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; aufgestellt in der im Zuge des Brückenneubaus 2007 neu erbauten Kapelle. Adresse: Nähe Höpflinger Weg

D-1-89-145-79: Bauernhaus; Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss, Balusterlauben und marmorierten Pfettenköpfen, Ende 18. Jh., Glockenständer bez. 1895. Adresse: Osterham 2

D-1-89-145-80: Stattliches Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss, im Kern 2. Hälfte 17. Jh., Dach und Lauben erneuert. Adresse: Osterham 3).

Im Nähebereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

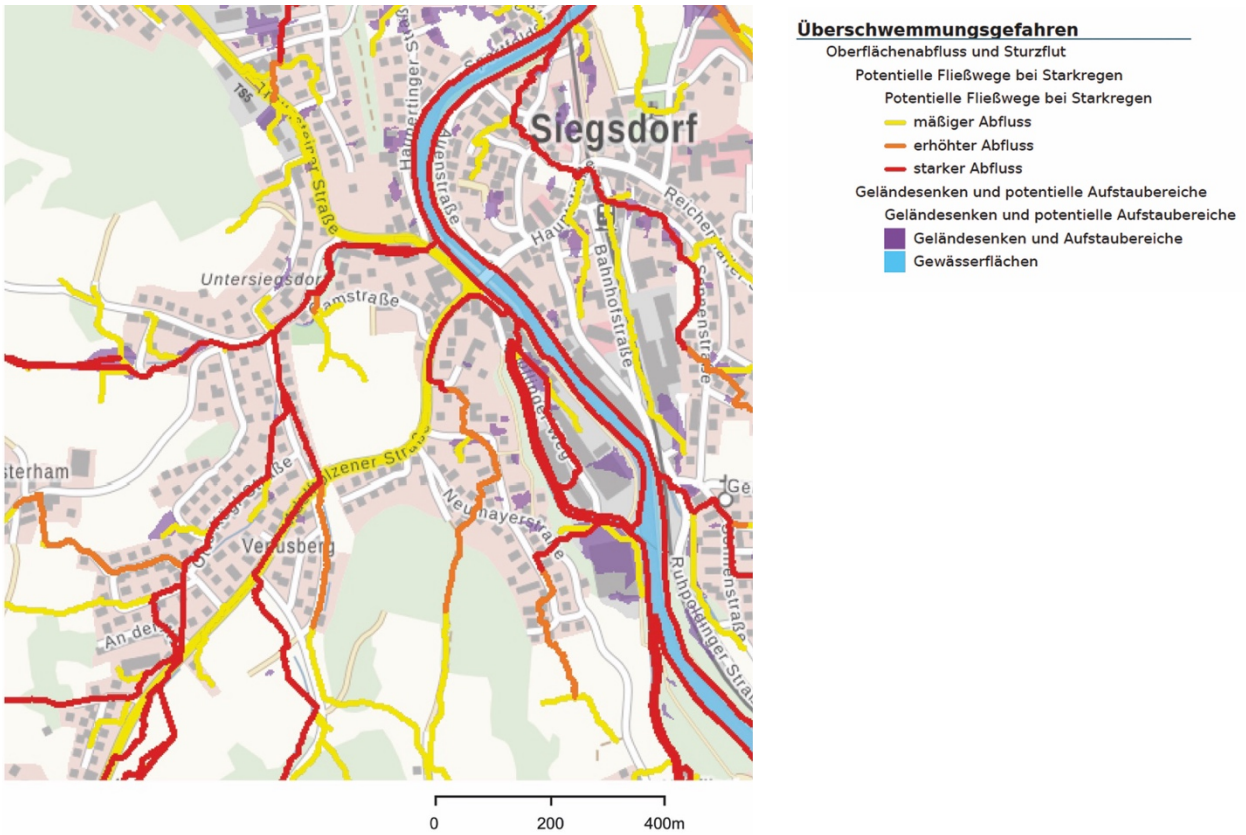
D-1-8141-0261: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Peter auf der Gam").

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

10. Starkniederschläge

Im Umweltatlas (https://umweltatlas.bayern.de) sind für die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes derzeit Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.



QUELLE: UmweltAtlas Bayern: Überschwemmungsgefahren

Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche

Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ finden Sie auf der Internetseite des LFU und in den FAQ Starkregen (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren; Stand Januar 2025).

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden 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.

11. Geogefahren

Gemäß der Standortauskunft Geogefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt ein Teilbereich der Fl.-Nrn. 775 und 882/8 (Gemarkung Untersiegsdorf) innerhalb eines Gefahrenhinweisbereichs für Rutschanfälligkeit. Weitere Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich in räumlicher Nähe zu diesem Gefahrenhinweisbereich. Darüber hinaus sind im Nähebereich des Änderungsbereichs GEORISK-Objekte verzeichnet, darunter ein Kriechhang in einer Entfernung von ca. 80 m südwestlich sowie ein Allgemeiner Rutschprozess südöstlich des Geltungsbereiches. (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Geogefahren; Stand 3.06.2026).

QUELLE: UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie

In solchen Bereichen können mögliche Gefährdungen durch Rutschungen, Kriechbewegungen und Hanganbrüche nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere bei Eingriffen in den Hang, bei Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bei der Ableitung, Versickerung oder Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser. Entsprechende Maßnahmen sind so zu planen und auszuführen, dass die Standsicherheit des Hanges sowie benachbarter Grundstücke, baulicher Anlagen und Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Die Gefahrenhinweiskarten dienen als großräumiger Hinweis auf mögliche geogene Gefährdungen und stellen keine parzellenscharfe Gefährdungsabgrenzung dar. Sie ersetzen daher keine Baugrunduntersuchung im Rahmen konkreter Bauvorhaben. Bei Bauvorhaben wird daher empfohlen, die Baugrundverhältnisse im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens zu untersuchen und bei Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

12. Erschließung

Die **Verkehrserschließung** erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind im Wesentlichen ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der Nachverdichtung aufzunehmen. In einzelnen Bereichen ist eine maßvolle Verbreiterung des Straßenraumes bzw. die Errichtung eines Wendeplatzes anzustreben.

Eine Ein- und Ausfahrt vom Venusberger Weg auf die Adelholzener Straße ist weiterhin nicht möglich. Aufgrund der vorhandenen Poller endet der Venusberger Weg nach der Abzweigung der Otto-Kögl-Straße als Sackgasse. Das Wenden von Pkw ist in diesem Bereich möglich.

Müllbeseitigung und Stromversorgung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Siegsdorf und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Die Abwasserbeseitigung ist über das bestehende Trennsystem gewährleistet. Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Das **Niederschlagswasser** der privaten Grundstücksflächen ist so weit als möglich zu versickern, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

13. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	164.802 m²	80,86 %
private Grünfläche	ca.	5.722 m²	2,81 %
private Verkehrsfläche	ca.	930 m²	0,46 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	31.561 m²	15,48 %
öffentlicher Fußweg	ca.	749 m²	0,37 %
sonstige Flächen	ca.	44 m²	0,02 %
Geltungsbereich	ca.	203.808 m²	100,00 %

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung ist eine Beeinträchtigung benachbarter Gebiete nicht zu erwarten.
2. Die mögliche Nachverdichtung wird sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind sichergestellt.
3. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
4. Die zulässigen Nutzungszahlen werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden etwas erhöht, lassen aber dennoch nur einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad erwarten.
5. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt unverändert durch die bestehenden Anlagen, so dass durch die Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht wird.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Das gesamte Baugebiet ist bereits baulich genutzt. Es ist keine zusätzliche Bebauung auf innerörtlichen Grünflächen vorgesehen. Die Nachverdichtung erfolgt ausschließlich auf bereits vorhandenen und bebauten Bauparzellen. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
Im Rahmen der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgenden Neufassung des Bebauungsplanes gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.**

Auswirkungen auf die Umwelt

- Schutzgebiete:
  Wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die im Änderungsbereich liegende Teilfläche eines geschützten Biotops wird durch eine von Bebauung freizuhaltende Grünfläche gesichert. Weitere Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.
- Boden/Geologie:
  Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute innerörtliche Flächen, die durch Privatgärten gut durchgrünt sind. Auf Grund bestehender Zufahrten und Stellplätze ist teilweise bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Natürliche Böden werden daher durch die Planung nur in geringem Umfang beansprucht. Im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung ist jedoch von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen und damit gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Allerdings kann dadurch der Siedlungsdruck an anderer Stelle vermindert und die Inanspruchnahme zusätzlicher Grünflächen verhindert werden.
- Tiere und Pflanzen:
  Auf Grund der geplanten Nutzung sowie auf das Gebiet abgestimmte verträgliche Nachverdichtung bleibt die Durchgrünung des Gebietes grundsätzlich erhalten. Durch An- oder Neubauten kommt es zwar zu einem teilweisen Verlust an Vegetationsflächen, dieser wird jedoch durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Insgesamt ist daher nur mit geringen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen.
- Wasser:
  Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit möglich vor Ort versickert werden. Ein Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser ist aufgrund der angestrebten Nutzung nicht

zu befürchten. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen.

- Mensch:
  Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung zu erwarten. Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Weitere Einschränkungen oder gesundheitliche Gefährdung für den Menschen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.
- Landschafts-/Ortsbild:
  Das Baugebiet ist gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die künftige Bebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen ebenso in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.
- Klima/Luft:
  Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Bebauung sind keine nachteiligen Veränderungen des Kleinklimas oder der Durchlüftung des Gebietes zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten. Eine Zunahme der Emissionen aufgrund der Zunahme des KFZ-Verkehrs ist aufgrund der Vorbelastung zu vernachlässigen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter:
  Da sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung weitgehend an den Bestand anpasst und nur maßvoll erhöht werden kann, ist auch keine Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmäler zu befürchten. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Wechselwirkungen:
  Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches.

Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzung sowie der geplanten Nachverdichtung ist somit insgesamt davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

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

Siegsdorf, den …….

……..
Christian Scheck
Erster Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Bestandsaufnahme zur 35. Änderung des Bebauungsplanes „Siegsdorf-West“ vom 15.12.2025
Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB vom 15.12.2025
Anlage 3: Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6917/B2/lk vom 23.07.2026