



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.08.2025

**TOP 10. Aufstellung des Bebauungsplanes "Molberting-Süd-Ost";
Billigung und Freigabe des Bebauungsplanentwurfes für die
frühzeitige Beteiligung**

Amt: 300 --- --- **Datum:** 07.08.2025
Beschluss-Nr.: GR-2025145 **Az:** 024-01/04 - Dah

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
18	21	18	0

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 08.04.2024 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Molberting-Süd-Ost“ beschlossen.

Ziel der Planung ist eine strukturierte Weiterentwicklung des Ortsteiles „Molberting“ mit Wohnbauflächen (WA), um den dringenden Bedarf an Wohnraum in Siegsdorf zu decken.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Molberting-Süd-Ost“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (6. Änderung des Bebauungsplanes - Änderungsbereich Nr. 14). Ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist die Randeingrünung des Ortsteils. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Planungsbüro Eisenbichler hat einen Entwurf für den Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der angehängten Plandarstellung zu entnehmen. Dem Entwurf liegt ein Bauungskonzept mit zwei Doppelhäusern und zwei Einfamilienhäusern zu Grunde (Anlage 4).

Durch den notwendigen Wechsel vom ursprünglich angedachten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hat sich die Notwendigkeit einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der abschließende Umweltbericht wird durch den Landschaftsarchitekten Martin Grandl erstellt. Als Grundlage für die Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen für den Planbereich erstellt. Aufbauend auf diese Begutachtung wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, um den nötigen Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft in Planbereich zu ermitteln.



Im Ergebnis wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 15.000 Wertpunkten ermittelt. Der nötige Ausgleich wird auf der Fl. Nr. 256/0 der Gemarkung Obersiegsdorf geschaffen. Dieses Grundstück stellt demnach den erweiterten Geltungsbereich dar.

Insgesamt wurden folgende Gutachten für das Verfahren erstellt:

- Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung
- Vegetationserfassung
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnische Untersuchung

Kosten

Mit den Grundeigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher unter anderem die anteilige Umlage der im Verfahren entstehenden Kosten auf die Eigentümer regelt. Die Gemeinde ist Teileigentümer und hat einen Anteil von 25% der im Verfahren entstehenden Kosten zu tragen.

Ankaufsrecht

Die Gemeinde sichert sich ein Ankaufsrecht für die neu entstehenden Baugrundstücke.

Weitere Schritte

Die Begründung wurde durch das Planungsbüro Eisenbichler zur heutigen Sitzung auf den aktuellen Stand gebracht und liegt nun vor (s. Anlage 2).

Im weiteren Verfahren ist nun die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die zum Verfahren erstellten Untersuchungen und Gutachten sind mit zu veröffentlichen. Seitens der Verwaltung wird angestrebt die Beteiligung im September 2025 zu starten.

Vorberatung Bauausschuss 7 (ja) : 0 (nein) Stimmen:

Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplanentwurf „Molberting-Süd-Ost“ in der Fassung vom 15.07.2024 (Anlage 1) nebst der zur Gemeinderatssitzung aktualisierten Begründung (Anlage 2) und dem Umweltbericht vom 07.07.2025 (Anlage 3) zu billigen und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frei zu geben.

Die Verwaltung ist durch den Gemeinderat mit der Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Molberting-Süd-Ost“ in der Fassung vom 15.07.2024 (Anlage 1) nebst Begründung vom 30.07.2025 (Anlage 2) und dem Umweltbericht vom 07.07.2025 (Anlage 3) und gibt ihn frei für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegsdorf, den 07.08.2025
Gemeinde Siegsdorf
i.A.



