

BEBAUUNGSPLAN
MOLBERTING-SÜD-OST
GEMEINDE SIEGDORF



B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 30.07.2025



[planungsbüro eisenbichler](#)

Stefan Eisenbichler

staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater (gepr. Sachverständiger)

Molbertinger Straße 21 – 83313 Siegdorf

Tel 08662/668833 – Fax 08662/668844

info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de

1. Allgemeines, Anlass zur Aufstellung, Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2,5km östlich des Ortszentrums von Siegsdorf im südöstlichen Bereich des Ortsteils Molberting.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 241/14, 242/1 (T), 243/5, 243/8, 243/9, 243/11 der Gemarkung Obersiegsdorf.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes schließt westlich und nördlich an die bestehende Ortsteilsatzung MOLBERTING an.

Durch baurechtliche Vorgaben auf bisher baulich ungenutzten Flächen soll eine geregelte Siedlungsstruktur erreicht werden.

Um dem dringenden Bedarf einheimischer Bürger auch in den Ortsteilen gerecht zu werden, sollen hier Flächen für die Wohnbebauung entstehen.

Die geplanten Wohnhäuser werden in Art und Höhenentwicklung sowie Dach- und Fassadengestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bauungscharakter angepasst. Das Maß der Nutzung soll in der Siedlungsfläche sinnvolle Wohnungsgrößen, insbesondere auch Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen. Dies entspricht einer verdichteten Planung zur Befriedigung der Nachfrage und ist daher vernünftigerweise geboten. Im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO wird die GRZ auf 0,43 festgesetzt.

2. Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Der Geltungsbereich ist an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf ist die geplante Wohnbaufläche im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die somit im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzungsart wird auf den Bebauungsplan abgestellt, dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 Baugesetzbuch ist somit Rechnung getragen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 2 BauGB im Regelverfahren behandelt. Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung ist somit erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist anzuwenden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da dieser im Planbereich bereits ein Wohngebiet darstellt.

4. Infrastruktur

Die Erschließung für das Bebauungsplanareal ist gesichert.

Die Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B306 erfolgt über die Wolfsberger, sowie über die Molbertinger Straße. Die Grundstücke werden dabei über zwei private Eigentümerwege erschlossen. Neue Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße werden nicht angelegt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Ortskanal, wobei noch entsprechende Anschlussleitungen geschaffen werden müssen.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie Energieversorgung ist durch Anschluss an die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser wird zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung gebracht oder über entsprechende bauliche Anlagen punktförmig in den Untergrund eingeleitet.

5. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung

Die Geländetopografie des Bebauungsplanareals stellt ein sehr leicht in sich von Nord nach Süd ansteigendes Gelände dar. Mittig im Plangebiet verläuft in Nord-Süd -Richtung ein ehemaliger Hohlweg in Form eines nach Norden eintiefenden Grabens.

Eher unbedeutender Gehölzbestand befindet sich auf dem bestehenden Siedlungsterrain, auf den neu überplanten Flächen ist ein erhaltenswerter Gehölzbestand nicht vorhanden.

Um einer entsprechenden Baugebietsdurchgrünung Rechnung zu tragen, wurden für die Neubaugrundstücke flächenbezogene Pflanzgebote erlassen.

Grundsätzlich werden für Bepflanzungen nur Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation des Standortes aus autochthonem Pflanzgut (d.h. Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zugelassen.

Exotische und fremdartige Gehölze sind grundsätzlich unzulässig.

Auf Privatgrundstücken sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche mit sicherfähigen Belägen auszustatten. Versiegelungen z.B. durch Asphalt o.ä. werden grundsätzlich nicht zugelassen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Wie bereits dargestellt, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend benötigte Bauflächen für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist der o.g. Beschreibung zu entnehmen.

Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden bereits frühzeitig informiert. Die Stellungnahmen und Anforderungen wurden in den Festsetzungen und Hinweisen eingearbeitet.

Auf detaillierte umweltbezogene Fragestellungen wurde bereits in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Im Folgenden wird somit als Zusammenfassung die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter dargestellt: Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und dem Flächennutzungsplan (6. Änderung) berücksichtigt

6.2 Bestandsaufnahme, Biotop- und Nutzungstypen

Im Zuge der Untersuchungen hat der Dipl.-Biologe Markus Sichler, Übersee, das Gutachten zur Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen vom 04.08.2024 erstellt, mit fg. Ergebnis:

Der untersuchte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Molberting Süd-Ost“ ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und einer ortsbildprägenden Baumgruppe mit Staudensaum im Zentrum. Die Grünlandflächen werden durch einen temporär wasserführenden Graben, der von Süd nach Nord verläuft, getrennt. Der überwiegende Anteil der Wiesen ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen. Allerdings findet sich östlich der Baumgruppe ein blüten- und arten-reiche Wiesenanteil, der aufgrund der Artenausstattung einem i.S. des Art.23

Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland (artenreiches Extensivgrünland) entspricht.

6.3 Schutzgutbetrachtung in Anlehnung an die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

6.2.1 Schutzgut Lebensräume, Artenschutz (saP)

Die neu zu bebauenden Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im B-Plan sind durch grünordnerische Festsetzungen Maßnahmen zur Durchgrünung, Randeingrünung eine damit verbundene Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Da das Vorhaben in potenzielle Lebensräume geschützter Arten eingreift, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (saP) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Hierzu hat die die Diplom-Biologin, Johanna Stegherr, Aschau das Gutachten vom 11.06.2024 erstellt.

Das ca. 0,5 ha große Gebiet ist unversiegelt und besteht aus:

- nährstoffreichen, artenarmen Mähwiesen,
- extensiv genutzten, artenreicheren Wiesen,
- einem verwilderten Obstbaumgehölz,
- einem Einschnitt mit Wasserabfluss.

Es befinden sich keine kartierten Biotope direkt im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe (<100 m), sodass eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Das Gebiet bietet Lebensraum für einige saP-relevante Fledermaus- und Vogelarten. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung handelt es sich vorwiegend um robuste Arten. Detaillierte Arterfassungen sind nicht erforderlich, sofern konfliktvermeidende Maßnahmen umgesetzt werden.

Folgende empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen (§ 44 BNatSchG) sind im Bebauungsplan aufgenommen:

1. Die Obstbaumgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten, notwendige Rodungen/Fällungen sind nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober – 28./29. Februar) mit Installation geeigneter Nisthilfen durchzuführen. Ersatzpflanzungen sowie ein Freiflächengestaltungsplan im Zuge der Bauantragstellung werden festgesetzt.
2. Vogelschlag soll entgegengewirkt werden durch Ausschluss von großen Glasflächen (>2 m²) oder Einsatz von Vogelschutzglas, Strukturierung/Beschichtung zur Vermeidung von Spiegelungen. Brüstungen Zäune und Absturzsicherungen aus Glas werden nicht zugelassen.
3. Für Außenbeleuchtung wird insektenfreundliche Ausführung festgesetzt:

Dazu wird die Verwendung von warmweißen LEDs (2.700–3.000 K) oder

Natriumdampflampen mit geschlossenem Leuchtengehäuse vorgeschrieben.

Die Beleuchtung muß nach unten gerichtet („Full-Cut-Off“), Fußwegbeleuchtung bodennah (max. 1 m Höhe) angebracht werden.

Vorgeschrieben wird zudem die Abschaltung nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung von 23Uhr bis 7Uhr

6.2.2 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen begrenzt. Die Bebauung der Parzellen 1 bis 4 und die Befestigung der privaten Zufahrten wird durch die Lebensraumverbesserung im Bereich der Grünstreifen auf den Parzellen sowie durch die vorgeschriebene Baumanpflanzung ausgeglichen.

Der durch das Ingenieurbüro Gebauer GmbH, Traunstein verfasste Geotechnische Bericht vom 21.10.2024 ergibt zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Die Bodenuntersuchung zeigt, dass sowohl gut durchlässige postglaziale Kiese sowie sehr schlecht durchlässige Verwitterungslehme vorgefunden wurden. Die Böden sind somit nur bedingt für Versickerung geeignet. Der Grundwasserstand (MHGW) liegt bei ca. 3,5 m uGOK.

Für Kanalbau sind voraussichtlich Kieskoffer nötig. Die Erschließungsstraße benötigt einen frostsicheren Aufbau mit Bodenaustausch, um die Tragfähigkeit zu sichern. Private Flächen können einfacher aufgebaut werden, bei Pflaster sind Verstärkungen sinnvoll.

Gebäudegründungen mit Unterkellerung können mit tragender Bodenplatte auf Kieskoffer je nach Last erstellt werden. Bei nicht unterkellerten Bauwerken ist Bodenaustausch nötig, ggf. Schotterscheiben. Zum Feuchteschutz ist eine Abdichtung nach DIN 18533 je nach Bauweise und Boden zu empfehlen. Baugruben bis 3,5 m Tiefe sind ohne Wasserhaltung möglich, Böschungswinkel je nach Boden. Sorgfältige Bauausführung und laufende Kontrolle sind wegen variabler Bodenverhältnisse unerlässlich.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht maßgeblich ins Grundwasser eindringen (siehe Geotechnischer Bericht, IB Gebauer). Quellen o.ä. werden nicht berührt. Anfallendes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über belebte Bodenzonen versickert.

6.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf Luft und Klima.

6.2.5 Landschaftsbild

Im Baugebiet befindet sich bereits eine Bebauung, die durch den B-Plan verdichtet, bzw. ergänzt wird.

Die landschaftliche Einbindung ist durch die Lage (Hinterliegergrundstücke) und durch die Durchgrünung gewährleistet.

Eine Störung des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsfunktion ist ausgeschlossen.

6.4 Ausgleichsflächenbewertung

Zur Abdeckung der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde nördlich des Plangebietes auf der Fl.Nr. 256/0 der Gemarkung Obersiegsdorf eine geeignete Fläche gefunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenpotenzials hat der Dipl.-Biologe Markus Sichler, Übersee das Gutachten vom 03.07.2025 erstellt.

Die Fläche wurde botanisch untersucht und als artenarmes, aber geeignetes Extensivgrünland (G211) eingestuft. Zwei Methoden zur Übertragung geschützter Wiesenvegetation wurden empfohlen: Mahd- oder Sodenübertragung. Die Fläche steht nicht unter gesetzlichem Schutz und weist passende Standortbedingungen auf.

6.5 Ergebnisse Umweltbericht

Auf Grundlage der Schutzgutbewertung sowie der zitierten Vorgutachten wurde durch den Landschaftsarchitekten Martin Grandl, Traunstein der Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Ausgleichsregelung vom 07.07.2025 verfasst. Demnach stellt die Planung einen Eingriff gemäß § 18 BNatSchG dar, der durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 14.017 Wertpunkte. Dieser wird durch die ökologische Aufwertung einer ca. 3.500 m² großen Wiesenfläche auf dem Flurstück 256/0 erbracht. Die Fläche wird von einem artenarmen Biotoptyp (G 211, 6 Punkte) zu einem artenreichen Typ (G 214, 12 Punkte) entwickelt, was eine Aufwertung um 6 Punkte pro Quadratmeter ergibt. Insgesamt werden dadurch 21.000 Wertpunkte erzielt – der Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen.

7. Betrachtung der einwirkenden Geräuschimmissionen

6.6 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Molberting-Süd-Ost" im Ortsteil Molberting der Gemeinde Siegsdorf wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6614/B1/ch vom 12.07.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

6.7 Baulicher Schallschutz

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgeräuschimmissionen der Wolfsberger Straße, der Molbertinger Straße, der Bundesstraße B 306, der Kreisstraße TS 5 sowie der Bundesautobahn A 8 ausgesetzt. Obwohl im Planungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil stark überschritten werden, sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da aufgrund des Geländesprungs zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Zugriff auf benachbarte Flächen entlang der Straßen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Es ist einerseits in allen allgemeinen Wohngebieten eine allgemein zulässigerweise erreichbare Geräuschminderung von mindestens 5 dB(A) sicherzustellen; andererseits hat jeder Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Verkehrsgeräuschimmissionsplanes selbst Maßnahmen zum baulichen Schallschutz nachzuweisen, die für Aufenthaltsräume einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln unterhalb über 45 dB(A) während der Nachtzeit wird an den Gebäuden mit geplanten Fenstern in der Regel unproblematisch eine ausreichende Nachtruhe möglich sein; für Schlaf- und Kinderzimmern oder Einbau von Einrichtungen zur Raumlüftung festgelegt sind Maßnahmen zu ergreifen, um bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

8. Planungsalternativen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Alternativflächen geprüft. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche erweist sich dabei als sinnvolle Option für eine Erweiterung, da:

- sie im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen ist,
- sie zu den wenigen noch unbebauten Siedlungsflächen gehört, die aus dem FNP entwickelt werden können, ohne dass eine Änderung erforderlich ist,
- der Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur Vorteile hinsichtlich der Erschließung und der städtebaulichen Integration bietet,
- und die Eigentümer grundsätzlich planungsbereit sind.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Planung alternative Erschließungskonzepte geprüft. Dazu zählten Varianten mit einer ausschließlichen Erschließung über die westliche bzw. die nördliche Zufahrt. Diese Lösungen würden jedoch zusätzliche Querverbindungen erfordern und damit zu einem höheren Flächenverbrauch auf den betroffenen Grundstücken führen.

Zudem stellt der bestehende Hohlweg im mittleren Bereich ein erhebliches Hindernis dar. Neben seiner topografischen Ausprägung übernimmt er auch eine wichtige Funktion für den Wasserabfluss im Gebiet. Eine Erschließung über diesen Hohlweg scheitert darüber hinaus an der beengten Zufahrtssituation zur Molbertinger Straße.

9. Zusammenfassung

Nach Abwägung aller Kriterien ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „MOLBERTING-SÜD-OST“ als vertretbar und verträglich zu sehen, nachdem der dringenden Schaffung von Einheimischenbauland bedarfsgerecht Rechnung getragen wird, die Erschließung gesichert ist, dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nachgekommen wird, sowie die gebotene Schutzgutbetrachtung erfolgt ist.

Siegsdorf, den

.....
(1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Stefan Eisenbichler
staatl. gepr. Bautechniker
Energieberater (gepr. Sachverständiger)
Molbertinger Straße 21 – 83313 Siegsdorf
Tel 08662/668833 – Fax 08662/668844
info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de