

Gemeinde Siegsdorf

Bebauungsplan „Molberting-Südost“ mit integriertem Grünordnungsplan

UMWELTBERICHT

15.07.2026

Auftraggeber: Gemeinde Siegsdorf
Rathausplatz 1
83313 Siegsdorf

Bearbeiter: Kathrin Voigt, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	1
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	1
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	3
1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen	3
1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	4
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Schutzgut Fläche	7
2.1.1 Bestand.....	7
2.1.2 Bewertung.....	7
2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
2.2 Schutzgut Boden.....	9
2.2.1 Bestand.....	9
2.2.2 Bewertung.....	10
2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.3 Schutzgut Wasser	12
2.3.1 Bestand.....	12
2.3.2 Bewertung.....	14
2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
2.4 Schutzgut Luft und Klima.....	18
2.4.1 Bestand.....	18
2.4.2 Bewertung.....	19
2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	19
2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20

2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.5.1	Bestand.....	21
2.5.2	Bewertung.....	23
2.5.3	Gesetzlicher Schutz	24
2.5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.5.5	Prognose bei Durchführung der Planung.....	24
2.5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	26
2.6.1	Bestand.....	26
2.6.2	Bewertung.....	26
2.6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.6.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	27
2.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	28
2.7.1	Bestand.....	28
2.7.2	Bewertung.....	29
2.7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.7.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	30
2.7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.8.1	Bestand.....	31
2.8.2	Bewertung.....	32
2.8.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.8.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	33
2.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
2.10	Auswirkungen auf weitere Umweltbelange	35
2.10.1	Abfälle und Beseitigung/ Verwertung.....	35
2.10.2	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	35
2.10.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
2.10.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe	35
3	Prüfung Alternativer Planungsmöglichkeiten	36
4	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....	36
4.1	Eingriffsbilanzierung	36

4.2	Ausgleichsbilanzierung.....	38
5	Zusätzliche Angaben.....	40
5.1	Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	40
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	41
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	42
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	45

1 EINLEITUNG

Im Südosten von Molberting, einem Ortsteil von Siegsdorf, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es ist vorgesehen, die bestehende Bebauung für Wohnnutzung auf 4 Parzellen mit einer durchgehenden Erschließungsstraße zu erweitern. Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde, ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 BauGB erstellt.

Es werden darin die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Bauleitplanung ergeben. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung.

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde Siegsdorf. Der Bebauungsplan ordnet die geplante Bauentwicklung für 4 Parzellen mit Erschließung auf 3.666 m².

Derzeit wird das Plangebiet größtenteils als Grünland genutzt. Im Zentrum befindet sich eine Baumgruppe aus vorwiegend verwilderten Obstgehölzen und ein temporärer Graben.

Die Gemeinde Siegsdorf befindet sich im südlichen Landkreis Traunstein. Der Geltungsbereich der Planung liegt ca. 2,5 km östlich des Ortszentrums von Siegsdorf.

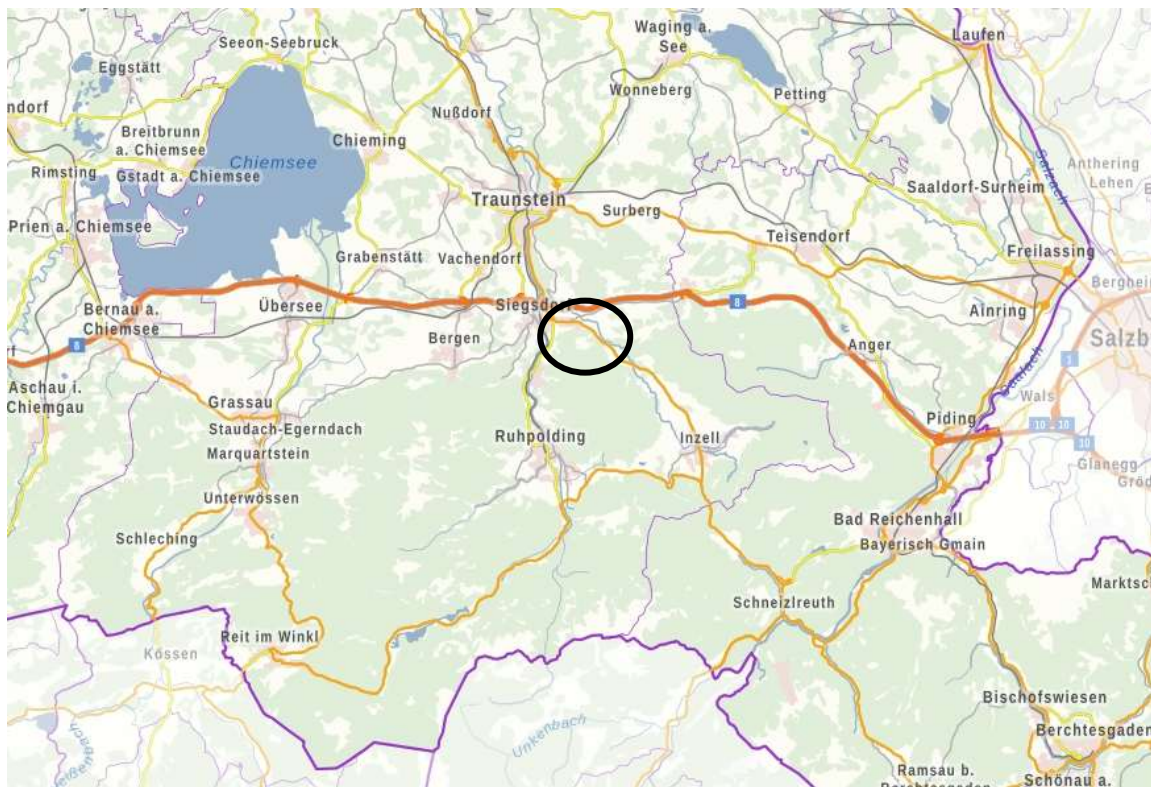


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) im Raum, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Molberting. Nördlich, östlich und westlich schließen sich bereits Wohnbebauung an.

Die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Deutsche Alpenstraße B 306.



Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereiches der Bauleitplanung (rot), Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Molberting – Südost“ liegt auf einer Fläche von 3.666 m² und umfasst die Flurstücke 241/14, 242/1 (T), 243/5, 243/8, 243/9 und 243/11 der Gemarkung Obersiegsdorf.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,43 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Der neue Ortsrand wird durch Grünstrukturen eingebunden. Es erfolgen Heckenpflanzungen am südlichen Plangebietsrand. Auf jedem Baugrundstück sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.



Abbildung 3: Bebauungsplan "Molberting - Südost", Quelle: Planungsbüro Eisenbichler, Stand: 06.07.2026

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§ 1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/ Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Bodenschutz

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
BbodSchV	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Ziel ist Schutz der menschlichen Gesundheit
§ 55 Abs. 2 WHG	Regelung der Niederschlagsversickerung, Schutz des Wassers vor Verunreinigung
Entwässerungssatzung vom 05.11.2018	Regelung der Abwasserentsorgung, Schutz der Schutzgüter Mensch und Wasser
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung, Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 44 BNatSchG	besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Schutz von Flora und Fauna
§ 30 BNatSchG	gesetzlicher Biotopschutz
TA Lärm	Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm
Lärmschutzverordnung vom 01.04.2012	Regelung der zeitlichen Beschränkungen ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten zum Schutz der menschlichen Gesundheit
TA Luft	Reinhaltung der Luft, Schutzgut Mensch sowie Klima/ Luft
BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf sämtliche Schutzgüter, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
39. BImSchV	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18005	Hinweise zum Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte für Luftschall, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 5034-1	Tageslicht in Innenräumen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18920	Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
Stellplatzsatzung vom 17.09.2025	Berechnung der notwendigen Stellplätze nach Nutzung, Schutz des Bodens vor unnötiger Versiegelung

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Naturschutz

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, BayernAtlas/Umwelt

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes. Ca. 1,2 km nördlich vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet „Moore im Salzach-Hügelland“ (8142-371.05).

Hauptziel ist neben dem Erhalt die Vernetzung europäischer Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) in der näheren oder weiteren Umgebung des Plangebietes.

In den nationalen Schutzgebieten stehen der Erhalt und die Förderung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt im Vordergrund.

Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Für die Fläche des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung verzeichnet. Ca. 120 m nördlich ist ein amtlich kartiertes Biotop verzeichnet (8142-0117-001), welches Gewässer-Begleitgehölze umfasst. Ca. 140 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Streu- und Naßwiesen südlich Molberting“ (A8142-0001-003) mit einem hohen Anteil an nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Flachmoor, Streuwiesen, artenreiches Extensivgrünland).

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume durch Biotopverbund.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

ABSP-Flächen sind in der näheren Umgebung ausgewiesen und entsprechen den amtlich kartierten Biotopen. Unmittelbar südlich des geplanten Baugebietes grenzt das ABSP-Schwerpunktgebiet „Sulzberg Teisenberg“ an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen BayernnetzNaturProjektes „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“

Ziel ist auch hier der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume.

Wasserwirtschaft

Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen und wassersensible Bereiche

Es befinden sich keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete in der näheren Umgebung. Ca. 1,5 km westlich sind großräumig Überschwemmungsgebiete an der Weißen Traun festgesetzt.

Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) sind an der Roten Traun ca. 215 m nördlich des Plangebietes ausgewiesen.

Etwa 200 m nördlich des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind ebenfalls wassersensible Bereiche an der Roten Traun ausgewiesen.

Ziel des Umweltschutzes ist die Ausweisung von Retentionsflächen, die bei Hochwasser überflutet werden können, um die Siedlungsbereiche zu schützen.

Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Ca. 1,4 km östlich und ca. 1,7 km südwestlich sind die Trinkwasserschutzgebiete „Siegsdorf“ (2210814200031, 2210814100079) verortet.

Vorrangiges Ziel des Umweltschutzes ist hier die Sicherung der Trinkwasserqualität.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes im zentralen Bereich fließt von Süd nach Nord ein temporär wasserführender Graben.

Nächstgelegenes größeres Fließgewässer ist die Rote Traun als Gewässer 3. Ordnung, die ca. 230 m nordöstlich des Geltungsbereiches fließt. In diesem Bereich ist sie als „mäßig verändert“ eingestuft.

Ziel ist die Verbesserung der Wasserqualität und der Gewässerstrukturen, um eine Aufwertung als Lebensraum zu erreichen.

Forstwirtschaft

Quelle: Waldfunktionskartierung, Stand: 1999

Waldfunktionsplan

Es befinden sich keine Waldflächen innerhalb des Plangebietes. Auch die südlich liegenden Waldflächen sind nicht in der Waldfunktionskartierung erfasst.

Ziel des Umweltschutzes ist es hier, bestimmte Waldflächen in Bezug auf ihre besonderen Schutzfunktionen (z.B. Bodenschutzwald, Sichtschutzwald, Lawinenschutzwald) zu erhalten.

Denkmalschutz

Quelle: BayernAtlas/Planen und Bauen

Bodendenkmäler

Es befindet sich kein Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes oder in der näheren oder weiteren Umgebung.

Baudenkmäler

Innerhalb des Ortsteiles Molberting sind 2 Baudenkmäler ausgewiesen.

Ca. 40 m nordöstlich befindet sich ein Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und profilierten Pfettenköpfen aus dem Jahre 1784 (D-1-89-145-78).

Ca. 125 m nordöstlich des Plangebietes liegt ein ehemaliges Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss aus dem 18. Jahrhundert (D-1-89-145-77).

Naturgefahren

Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren

Es sind keine Naturgefahren hinsichtlich Lawinen, Georisiken oder Hochwasser für den betrachteten Bereich und die nähere Umgebung ausgewiesen.

Ziel des Umweltschutzes ist es, die besiedelten Bereiche vor Hochwasserschäden der Roten Traun zu schützen

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die einzelnen Schutzgüter werden auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Untersuchungen analysiert und in die folgenden Bewertungsstufen eingeordnet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Analyse und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.

2.1 Schutzgut Fläche

2.1.1 Bestand

Seit Novellierung des UVPG - Gesetzes vom Juli 2017 ist „Fläche“ ein neues Schutzgut in der Umweltprüfung. Besonders der quantitative Aspekt des Flächenverbrauchs soll hier angesprochen werden.

Die Fläche als eine begrenzte Ressource ist ein Indikator für Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Menschen, Pflanzen, Tiere, Böden, Wasser, Klima und Landschaft. Ziel ist eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme.

Ein Ansatz zur Bearbeitung von Fläche stellt die Bezugnahme zum Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (2018) dar, wonach im Jahr 2030 nur noch 30 ha Fläche pro Tag in Deutschland für Siedlungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. 2020 war der tägliche Flächenverbrauch immer noch wesentlich höher (54 ha pro Tag). Das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) präzisiert das Flächenreduktionsziel bis 2030 auf 20 ha pro Tag. Das BMU will dabei Maßnahmen zum Flächenschutz und der Gestaltung zum Übergang einer Flächenkreislaufwirtschaft entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.666 m². Der Großteil des Plangebietes wird von mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland mittlerer Wertigkeit eingenommen. Im östlichen Randbereich hat sich artenreiches Extensivgrünland hoher Wertigkeit auf 588 m² herausgebildet, welches nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Im Zentrum stockt eine Baumgruppe junger Ausprägung mit vorwiegend verwilderten Obstgehölzen. Diese wird umgrenzt von Staudenfluren mittlerer und geringer Wertigkeit. Ein temporär wasserführender Graben durchzieht das Plangebiet von Süd nach Nord.

2.1.2 Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung
- Versiegelung
- Zerschneidung von Freiräumen

Es erfolgt eine Nutzungsumwandlung und Flächeninanspruchnahme durch den Bau von mehreren Baukörpern. Dafür werden Flächen hauptsächlich mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Im östlichen Randbereich wird allerdings eine hochwertige Fläche von 588 m² in Anspruch genommen und in ihrer Nutzung (Grünland) umgewandelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Neuversiegelungen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,43 ist eine Bebauung der Grundfläche mit Hauptanlagen auf maximal 43% der Fläche möglich. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert bis zu 50% für Nebenanlagen überschritten werden.

Es ist keine erhebliche Zerschneidung von Freiräumen erkennbar, da sich die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung anschließt.

2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keinen zusätzlichen Flächenverbrauch.

Es würde eine Nutzungsumwandlung auf 3.666 m² unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin hauptsächlich als Grünland genutzt.

Die Bäume der Baumgruppe im Zentrum und das hochwertige geschützte Grünland blieben komplett erhalten.

Die, mit der Planung einhergehende, zusätzliche Versiegelung würde wegfallen.

2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da eine Flächenumwandlung und -inanspruchnahme durch den Bau von Gebäuden und dazugehöriger Infrastruktur stattfindet. Der Eingriff ist eher kleinflächig (3.666 m²) einzuordnen. Es wird allerdings in geschützte Grünlandbereiche eingegriffen, die durch die Nutzungsumwandlung verloren gehen.

Aufgrund der GRZ (0,43) ist anlagebedingt ein eher geringer Versiegelungsgrad von bis zu 43% für Hauptanlagen möglich. Gewerbegebiete hätten z.B. eine deutlich höhere GRZ von 0,8 bis 1,0 und damit eine deutlich höhere Versiegelung.

Durch die Angliederung an die bestehende Wohnungsbebauung werden keine weiteren Freiräume zerschnitten.

Es entstehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unnötiger Flächenverbrauch ist grundsätzlich zu vermeiden.

Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen.

2 Bäume der prägenden Baumgruppe im Zentrum können erhalten werden und sind im Plan als „zu sichern und zu erhalten“ festgesetzt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering - mittel	gering	keine	gering

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit „Hangablagerung, pleistozän bis holozän“. Vorherrschendes Gestein ist dem entsprechend Hanglehm, -sand oder -schutt (*BayernAtlas/Umwelt*).

Aufschluss über die vorkommenden Bodenarten gibt die Übersichtsbodenkarte Bayern 1 : 25.000. Das Plangebiet wird bestimmt von fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde (22c) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)(*BayernAtlas/Umwelt*).

In der Moorbodenkarte von Bayern sind keine Moorböden im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung ausgewiesen (*FIS Natur*).

In der Moorbodenkulisse (GLÖZ2) sind für die nördliche Umgebung des Plangebietes Moorböden verzeichnet (*iBALIS Kartenviewer Agrar, abgerufen am 01.04.2026*).



Abbildung 4: Moorböden (rot) in der Umgebung des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: Moorbodenkulisse (GLÖZ2) im iBALIS Kartenviewer Agrar

Die Gebauer Ingenieur GmbH wurde mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt und lieferte folgende Ergebnisse.

Entsprechend der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung besteht die oberste Bodenschicht aus einer ca. 0,2 bis 0,25 m mächtigen Mutterbodenlage. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um stark humose, gemischtkörnige Böden sowie um Schluffe mit organischen Beimengungen. Unter dem Oberboden folgen die bindigen Deckschichten in Form von Verwitterungslehmen in 1 – 2 m Stärke. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um schwach sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe mit wechselnden Steinanteilen sowie vereinzelt Blöcken. Unter den Verwitterungslehmen folgen postglaziale Kiese und umgelagerte Moränenböden. Dabei handelt es sich überwiegend um schluffige bis stark schluffige sandige Kiese mit wechselnden Stein- und Blockanteilen. Die Schichtuntergrenze der postglazialen Kiese wurde bis zur maximalen Schurftiefe von ca. 4,3 m u GOK nicht erreicht (*Gebauer Ingenieur GmbH, 21.10.2024*).

2.2.2 Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird anhand der Bodenschätzung (*BayernAtlas-plus, abgerufen am 01.04.2026*) bewertet.

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	58
Acker-/ Grünlandzahl	52

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen:

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 4 (mittel)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 4) der Bodenfunktionen des Standortes bei ungestörten Verhältnissen.

Aufgrund der überwiegenden Grünlandnutzung (keine Bodenbearbeitung, keine Bodenverdichtung, keine Eingriffe in den Boden) im Plangebiet, ist von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Es sind keine Lawenstriche des Lawinenkatasters des Bayerischen Alpenraumes verzeichnet. Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind ebenfalls nicht ausgewiesen (*BayernAtlas/Naturgefahren*).

Eine Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Bodenerosion durch Wasser kann vor allem aufgrund der südlich angrenzenden Hanglagen nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 5: hohe Erosionsgefährdung durch Wasser (rote Bereiche) im Plangebiet (schwarzer Kreis), Quelle: iBALIS Kartenviewer Agrar

Die Böden des Plangebietes können aufgrund der Nutzung (Grünland, Staudenfluren, Baumgruppe) ihre Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) vollumfänglich wahrnehmen. Vorbelastungen z.B. durch Straßen hinsichtlich Schadstoffeinträgen und Versiegelung sind nicht zu erwarten, Lediglich sehr kleine Randbereiche grenzen an die Molbertinger Straße und die Wolfsberger Straße, die beide nicht stark befahren werden und eher von Anliegern genutzt werden.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS, *abgerufen am 01.04.2026*) sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Gemeindegebiet von Siegsdorf erfasst.

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet und die nähere Umgebung ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Eingriffe in den bisher ungestörten Bodenhaushalt durch Bodenabtrag und Aufschüttungen auf den Grundstücken unterbleiben.

Böden hoher Wertigkeit würden nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzliche Versiegelung und damit die dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen würden entfallen.

2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es sind vor allem baubedingte Eingriffe durch Bodenabtrag, Umschichtung und Auffüllungen zu erwarten.

Für den Kanalbau sind voraussichtlich Kieskoffer nötig. Die Erschließungsstraße benötigt einen frostsicheren Aufbau mit Bodenaustausch, um die Tragfähigkeit zu sichern. Private Flächen können einfacher aufgebaut werden. Gebäudegründungen mit Unterkellerung können mit tragender Bodenplatte auf Kieskoffer erstellt werden. Bei nicht unterkellerten Bauwerken ist ein Bodenaustausch nötig, ggf. Schotterscheiben.

Eine potentielle Gefahr von Bodenerosion während der Bauarbeiten besteht aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion in Teilbereichen.

Es sind keine seltenen, naturnahen bzw. empfindliche Böden oder Böden von kulturhistorischer Bedeutung betroffen (z.B. Moorböden), die durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden können. Allerdings wird baubedingt in Böden eingegriffen, die gemäß Bodenschätzung von hoher Wertigkeit hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen einzustufen sind.

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Die GRZ ist mit 0,43 angegeben, so dass 43% der Grundfläche mit Hauptanlagen bebaut werden können. Eine Erhöhung ist für Nebenanlagen um 50 % möglich.

Durch die Neuversiegelung ist in diesen Bereichen mit dem vollständigen Verlust bisher weitgehend unbeeinträchtigter Bodenfunktionen zu rechnen. Es handelt sich jedoch insgesamt eher um ein kleinflächiges Vorhaben.

Betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Parzellenanzahl (4) nicht mit erheblichen zusätzlichen Einträgen von Schadstoffen (Autoverkehr) in die oberen Bodenschichten neben den Verkehrsflächen zu rechnen.

2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen.

Für alle Bodenarbeiten gelten die DIN 19639, 19731 sowie 18915. Der Bodenaushub soll möglichst wiederverwendet werden. Überschüssiger Boden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der § 12 BBodSchV zu verwerten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Oberflächenwasser

Es befinden sich keine permanenten Fließgewässer im Plangebiet. Nächstgelegenes größeres Fließgewässer ist die Rote Traun als Gewässer 3. Ordnung, die ca. 230 m nordöstlich des Geltungsbereiches fließt. In diesem Bereich ist sie als „mäßig verändert“ eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes im zentralen Bereich fließt von Süd nach Nord ein temporär wasserführender Graben (ehemaliger Hohlweg) mit einem Rohr DN250 im Norden.

Aufgrund des Geländeverlaufes ist es möglich, dass es bei Starkregenereignissen sowie im Frühjahr bei Schneeschmelze möglicherweise zu einem verstärkten Zustrom von Oberflächenwasser aus den südlich angrenzenden Hangbereiche kommen kann (*Gebauer Ingenieur GmbH, 21.10.2024*).

Bezüglich des wild abfließenden Oberflächenwassers von den südlichen Hangbereichen des Wolfsberggebietes wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (*BG Trauntal GmbH, 22.06.2026*). Demnach kann ein Hochwasser, das im statistischen Mittel alle 20 Jahre einmal vorkommt (HQ20) im Bestand durch den temporären Graben noch abgeleitet werden.



Abbildung 6: maximale Wassertiefe Istzustand bei HQ20, Quelle: BG Trauntal, 22.06.2026

Bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) ist jedoch mit Überschwemmungen nördlich des Plangebietes zu rechnen.



Abbildung 7: maximale Wassertiefe Istzustand bei HQ100, Quelle: BG Trauntal, 22.06.2026

Grundwasser

Aussagen zum Grundwasser liefert der geotechnische Bericht. In den Schürfen wurde zum Zeitpunkt der Erkundung bis zur jeweiligen Endtiefe kein Grund-/ Schichtwasser angetroffen. Grundwassermessreihen von Grundwassermessstellen liegen aus dem näheren Umfeld nicht vor. Aufgrund der Erfahrungswerte von Bauvorhaben im Umfeld ist für den Bereich des Plangebietes von einem höchsten Grundwasserstand (HGW) bei 638,0 m ü NN bzw. für die Versickerung von einem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bei 636,5 m ü NN auszugehen (*Gebauer Ingenieur GmbH, 21.10.2024*). Da das Bestandsgelände bei 640,0 m ü NN liegt, ist mit einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 3,5 m u GOK zu rechnen.

2.3.2 Bewertung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der Verwitterungslehme aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. Auch die postglazialen Kiese/ Umlagerungsböden sind aufgrund der wechselnden Feinkornanteile nur bedingt für die Versickerung geeignet (*Gebauer Ingenieur GmbH, 21.10.2024*).

Der ehemalige Hohlweg im Zentrum des Gebietes, der als temporär wasserführender Graben ausgeprägt ist, übernimmt eine wichtige Funktion für den Wasserabfluss.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete in der näheren Umgebung. Ca. 1,5 km westlich sind großräumig Überschwemmungsgebiete an der Weißen Traun festgesetzt.

Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) sind an der Roten Traun ca. 215 m nördlich des Plangebietes ausgewiesen.

Etwa 200 m nördlich des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind wassersensible Bereiche an der Roten Traun ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine Beeinflussung durch Überschwemmungen, zulaufendes Oberflächenwasser und erhöhtem Grundwasserstand möglich.

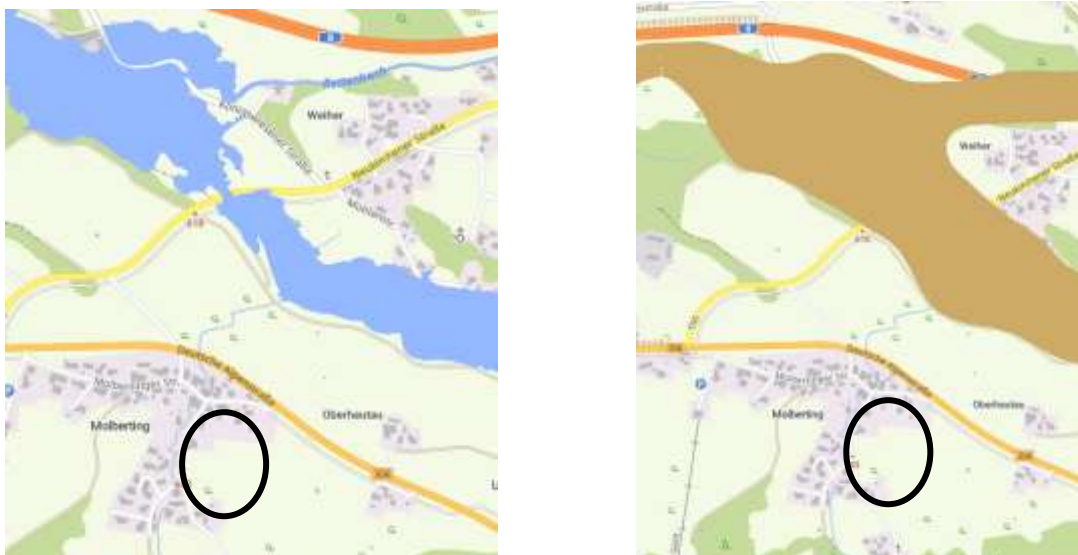


Abbildung 8: Hochwassergefahrenflächen HQ100 (blau) und wassersensible Bereiche (braun) nördlich des Plangebietes, Quelle: BayernAtlas

Die Regionalplanung weist für den Bereich nördlich der Planung ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus (*BayernAtlas/Regionalplanung*). Diese Vorranggebiete werden dort ausgewiesen, wo Flächen für den Hochwasserabfluss oder den Hochwasserrückhalt langfristig freigehalten werden sollten.



Abbildung 9: Vorranggebiet für Hochwasserschutz (türkis) nördlich des Plangebietes, Quelle: BayernAtlas/Regionalplanung

Der Umweltatlas enthält kartographische Angaben zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Die Rote Traun ist als potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss ausgewiesen, innerhalb des Plangebietes der temporär wasserführende ehemalige Hohlweg als potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss bei eventuellen Sturzfluten (*UmweltAtlas*).



Abbildung 10: potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem (rot), erhöhtem (orange) und mäßigem Abfluss (gelb), Quelle: Umweltatlas, abgerufen am 08.04.2026

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Ca. 1,4 km östlich und ca. 1,7 km südwestlich sind die Trinkwasserschutzgebiete „Siegsdorf“ (2210814200031, 2210814100079) verortet.

2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Würde das Bauprojekt nicht umgesetzt werden, würden keine Maßnahmen ergriffen werden, um das wild abfließende Oberflächenwasser von den südlichen Hangbereichen abzuleiten. Bei Nichtdurchführung sind bei HQ100 daher Überschwemmungen im Gebiet zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate würde bei Unterlassung der geplanten Wohnbebauung (zusätzliche Versiegelung) nicht verringert werden, wenn keine neuen versiegelten Flächen entstehen würden. In diesem Zusammenhang würde der Abflussbeiwert (Regenwasser, das Entwässerungsanlagen zugeführt wird) nicht erhöht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keinen Retentionsraumverlust bei Hochwasserereignissen.

2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es wird bei Durchführung der Planung nicht in permanent wasserführende Gewässer eingegriffen. Der ehemalige Hohlweg im Zentrum des Plangebietes spielt als temporär wasserführender Graben weiterhin eine wichtige Rolle beim Oberflächenabfluss. In diesen wird durch die geplante Bebauung nicht eingegriffen. Er bleibt als öffentliche Grünfläche als solcher erhalten.

Die hydrotechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder auf die benachbarten Grundstücke entstehen.

Es sind zudem verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der hydrologischen Bestandssituation in Bezug auf wild abfließendes Oberflächenwasser geplant, z B. wird durch die Geländemodellierung mit Wall und Graben südlich des geplanten Baugebietes das anfallende Oberflächenwasser zum temporären Graben im Zentrum geleitet und dadurch auch der Schutz der bestehenden nördlichen Bebauung verbessert und das Überschwemmungsrisiko reduziert (siehe Abb. 12).

Durch die geplanten Flächen wie Erschließungsstraße und Dächer erhöht sich der Abflussbeiwert. Dies wird durch Planung der Niederschlagsbeseitigung ausgeglichen. Es sind auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen in Form von Zisternen mit geschlossenem Bodenteil (Versickerung in anstehenden Boden nicht möglich) festgesetzt, die das Regenwasser gedrosselt und zeitverzögert ableiten.

Durch den Ausbau des temporären Grabens im Bereich der 4 Kaskadenbecken wird das Rückhaltevolumen erhöht und der Retentionsverlust durch die geplante Bebauung wirkungsgleich ausgeglichen. Somit tritt insgesamt keine Verschlechterung der bestehenden Hochwassersituation ein. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Falle einer späteren Bebauung nur Teilflächen der Parzellen in Anspruch genommen werden. Die Retentionsraumbilanz kann sich gegenüber der hier angesetzten Gesamtbetrachtung somit zusätzlich positiv entwickeln.

Durch die neu geplante Erschließungsstraße wird weiterhin die Zugänglichkeit für Wartung und Reinigung des Rechens verbessert (BG Trauntal GmbH, 22.06.2026).

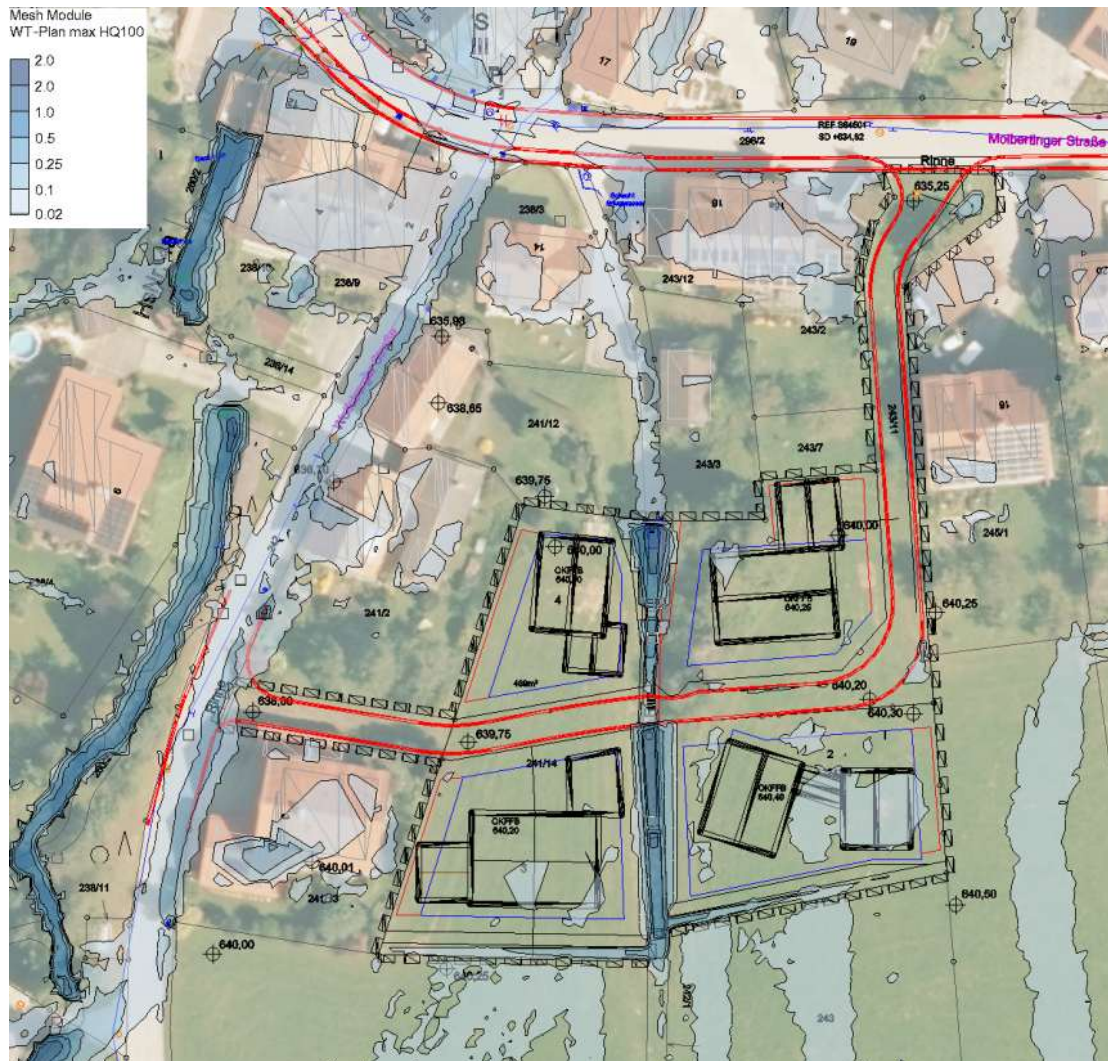


Abbildung 11: maximale Wassertiefe Planungszustand bei HQ100, Quelle: BG Trautal GmbH, 22.6.2026

Baubedingt sind im Rahmen der Bauarbeiten (Wohngebiet, Straßenbau, Grabenvertiefung) Schadstoffeinträge durch Baumaschinen bei unsachgemäßem Umgang in den temporär wasserführenden Graben nicht gänzlich auszuschließen. Dieses Risiko wird als gering angesehen, da der Graben nicht permanent Wasser führt.

Die Baukörper werden nicht maßgeblich in das Grundwasser eindringen. Baugruben bis 3,5 m Tiefe sind daher ohne Wasserhaltung möglich.

Durch die geplante Bebauung werden anlagebedingt keine Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, wassersensiblen Bereiche, Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für den Hochwasserschutz berührt. Der temporäre Graben wird zur Abführung des Oberflächenwassers erhalten und durch verschiedene Maßnahmen die hydrologische Situation in Bezug auf den Bestand sogar verbessert.

Betriebsbedingt sind im Rahmen der Graben- und Rechenräumung und Böschungsmäharbeiten Schadstoffeinträge in den temporär wasserführenden Graben bei unsachgemäßem Umgang nicht gänzlich auszuschließen, werden jedoch aufgrund der temporären Wasserführung nicht als erheblich gewertet.

Geringe Schadstoffeinträge in den temporären Graben sind auch durch die Nutzung der geplanten querenden Straßenfläche in geringem Umfang möglich.

2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die öffentliche Grünfläche Graben bleibt erhalten und ist nach den wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Folgende Maßnahmen in Bezug auf das wild abfließende Oberflächenwasser und seine gezielte Ableitung sind festgesetzt (*BG Trauntal GmbH, 22.06.2026*):

- Die Überlaufschwelle wird um 50 cm angehoben.
- Die Verrohrung wird bis zum neuen Einlauf südlich der Erschließungsstraße verlängert.
- Ein 3D-Rechen soll vor Verklauung schützen.
- Bei der Straßenquerung wird ein höherliegendes zweites Rohr zum Ableiten des Regenwassers in die nachfolgenden Kaskaden eingebaut.
- Für den Extremniederschlag sollte in der Straße zur Ableitung eine Mulde oder Querrinne eingebaut werden.
- Im Bereich der 4 Kaskaden soll der temporäre Graben ausgebaut werden.
- Südlich des geplanten Baugebietes soll das anfallende Oberflächenwasser durch eine bepflanzte Geländemodellierung mit Wall und Graben zum temporären Graben in der Mitte geleitet werden. Die Rinnensohle soll dabei wegen des Abflusses nicht bepflanzt werden

Es sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen.

Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	gering	gering	gering	gering

2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabereich der nördlichen Alpenrandzone auf ca. 640 m ü. NN mit einem leichten Geländeanstieg nach Süden.

Siegsdorf hat ein gemäßigtes Klima, stark beeinflusst durch die Lage am Nordrand der Alpen mit typischem Voralpenklima. Es ist geprägt von kühlen Wintern, mäßig warmen Sommern und vergleichsweise hohen Niederschlagsmengen, insbesondere im Sommer durch Staueffekte.

Der wärmste Monat ist der Juli mit 24 °C. Januar ist der kälteste Monat mit um die 2°C. Hohe Niederschlagsmengen sind durch die Staulage der Alpen zu erwarten. Es gibt dementsprechend 184 Regentage im Jahr in Siegsdorf (<http://klima.org>).

Siegsdorf ist ein staatlich anerkannter Luftkurort, wo die Luftqualität eine große Rolle spielt.

2.4.2 Bewertung

Der Planbereich spielt durchaus eine wichtige Rolle für das Mikroklima von Molberting, da es sich hauptsächlich um Grünlandflächen (Kaltluftproduktion) und im Zentrum um einen Gehölzbereich (Frischlufthproduktion) handelt. Der temporäre Graben im Zentrum ist ein ehemaliger Hohlweg und könnte daher als Luftleitbahn angesehen werden.

Die nördlich des Plangebietes vorbeifließende Rote Traun fungiert als bedeutende Luftleitbahn, die Frisch- und Kaltluft in die besiedelten Bereiche transportiert. Südlich des Plangebietes erstreckt sich der bewaldete Wolfsberg, dessen Bäume Frischluft produzieren und Stäube filtern. Durch den Reliefanstieg Richtung Süden fließen die Luftmassen von Richtung Wolfsberg in das Plangebiet.

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch die ca. 80 m nordöstlich der geplanten Baukörper verlaufende B 306 zu vermuten. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung (SVZ 2024) mit 9.266 Kfz pro Tag zu rechnen (BAYSIS, Landesbaudirektion Bayern).

2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde bei Nichtdurchführung der Planung eine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen wegfallen, die aufgrund steigender Temperaturen mit steigender Verdunstung und erhöhter Aufheizung einhergeht.

Es würden weiterhin keine Grünland- und Gehölzflächen wegfallen, die für die Kalt- und Frischluftproduktion im Ortsrandbereich von Bedeutung sind.

Es würde eine weitere Belastung der Lufthygiene durch zusätzlichen Autoverkehr infolge der geplanten Erschließung unterbleiben.

2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Von den in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffen werden voraussichtlich Staub und Stickoxide emittiert, die die Luftqualität in einem anerkannten Luftkurort zusätzlich belasten. Erhebliche bestehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die angrenzende B 306 aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens anzunehmen.

Baubedingt gehen klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Gehölze) mit Bedeutung für das Ortsrandklima verloren. Es grenzen jedoch ausgedehnte Grünland- und Waldflächen mit gleichen Klimafunktionen unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung durch die Gebäude mit ihren Nebenanlagen ist anlagebedingt mit einer gewissen Aufheizung zu rechnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung und der angrenzenden ausgedehnten Wohnbebauung ist hier jedoch mit keiner erheblichen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Eine geringe Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und die damit verbundene Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Autoverkehr kann nur in einem unbedeutenden Umfang angenommen werden. Es ist zudem mit einer starken Vorbelastung durch den angrenzenden Straßenverkehr (B 306) zu rechnen.

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima zu betrachten.

Wie sehr sich Bayern schon im Klimawandel befindet, verdeutlicht der aktuelle Klima-Report. Demnach waren die meisten Jahre nach 1985 wärmer als vorher. Ohne Klimaschutz wäre gegen Ende des Jahrhunderts für das 30-jährige Mittel eine Erwärmung von +3,8 °C wahrscheinlich und bis zu +4,8°C möglich. Die Zahl der Hitzetage wird bayernweit um 60-220 % steigen. Steigende Temperaturen bedeuten eine steigende Verdunstung und damit die Zunahme längerer Perioden der Trockenheit (*Klima-Report 2021*). Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Neuversiegelung und angrenzender Wohngebiete ist nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das Vorhaben zu rechnen.

Es ist weiterhin die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten.

Es besteht aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe der Roten Traun ein potentiell Gefährdungspotential für Hochwasserereignisse, die im Rahmen des Klimawandels voraussichtlich zunehmen werden. Der Klimareport sieht einen Anstieg der Gefährdungslage durch Hochwasser überall in Bayern. (*Klima-Report 2021*). Die Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereiche befinden sich weiter nördlich.

Gleichzeitig zeigen Beobachtungen der letzten Jahre die bayernweite Zunahme an Häufigkeit und Intensität von lokalen Starkregenereignissen (*Klima-Report 2021*). Sie können flächendeckend überall vorkommen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm (Erosionen) auftreten, zumal das Plangebiet in Teilbereichen mit hoher Erosionsgefährdung durch Wasser eingestuft wird. Das Gutachten zum wild abfließenden Oberflächenwasser von den südlichen Hangbereichen zeigt Überschwemmungen im Extremfall im Plangebiet,

2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 Bäume der prägenden Baumgruppe im Zentrum können erhalten werden und sind im Plan als „zu sichern und zu erhalten“ festgesetzt.

Um Aufheizungseffekte aufgrund von geplanter Neuversiegelung auszugleichen und die Frischluftproduktion zu fördern, werden neue Bäume und Sträucher angepflanzt.

Im Bereich der südlichen Ortsrandeingrünung werden Wälle und Mulden angelegt, um Überschwemmungen zu verhindern. Der Graben wird vertieft. Es wird ein Rechen eingebaut.

Nicht bebaubare Flächen sind zu begrünen. Stein- und Schottergärten, die vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.

Die Grünfläche Schneelagerplatz ist zu begrünen.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ausdrücklich zugelassen.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen (wasserdichte Keller und Lichtschächte, Rückstausicherungen, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagerbehälter).

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft/Klima	gering	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.5.1 Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes. Ca. 1,2 km nördlich vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet „Moore im Salzach-Hügelland“ (8142-371.05).

Es befinden sich auch keine nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) in der näheren oder weiteren Umgebung des Plangebietes.

Für die Fläche des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung verzeichnet. Ca. 120 m nördlich ist ein amtlich kartiertes Biotop verzeichnet (8142-0117-001), welches Gewässer-Begleitgehölze umfasst. Ca. 140 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Streu- und Naßwiesen südlich Molberting“ (A8142-0001-003) mit einem hohen Anteil an nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, Flachmoor, Streuwiesen, artenreiches Extensivgrünland).



Abbildung 12: Flächen der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung (rosa) in der Umgebung des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas

ABSP-Flächen sind in der näheren Umgebung ausgewiesen und entsprechen den amtlich kartierten Biotopen. Unmittelbar südlich des geplanten Baugebietes grenzt das ABSP-Schwerpunktgebiet „Sulzberg Teisenberg“ an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen BayernnetzNaturProjektes „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“

Für die Vegetation liegt eine Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen mit Begehung am 25.05.2024 durch Dipl.-Biol. Markus Sichler vor. Zusammengefasst ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und einer ortsbildprägenden Baumgruppe junger Ausprägung (B311) mit Staudensaum (K122-GB00BK, K11) im Zentrum. Die Grünlandflächen werden durch einen temporär wasserführenden Graben (F211) mit artenarmen Extensivgrünland (G213-GX00BK) an den Böschungen, der von Süd nach Nord verläuft, getrennt. Der überwiegende Anteil der Wiesen ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) einzustufen. Allerdings findet sich östlich der

Baumgruppe ein artenreicher Wiesenanteil, der aufgrund der Artenausstattung einem nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland (artenreiches Extensivgrünland, G214) entspricht (*Dipl.-Biol. Markus Sichler, 04.08.2024*). Der Zusatz GU651E kennzeichnet zudem den FFH-Lebensraumtyp der Artenreichen Flachland-Mähwiesen.

Bei der Baumgruppe handelt es sich um einen aufgelassenen, ungenutzten Streuobstbestand mit nur noch wenigen Bäumen. Neben einzelnen Obstbäumen (Kirsche, Apfel) wurde vereinzelt Berg-Ahorn gefunden. Auch ein abgestorbener Baum befindet sich im Bestand.



Abbildung 13: gesetzlich geschütztes Grünland (G214-GU651E), Quelle: *Dipl.-Biol. Markus Sichler, 04.08.2024*



Abbildung 14: prägende Baumgruppe (B311) mit Staudenflur (K122-GB00BK), Quelle: *Dipl.-Biol. Markus Sichler, 04.08.2024*

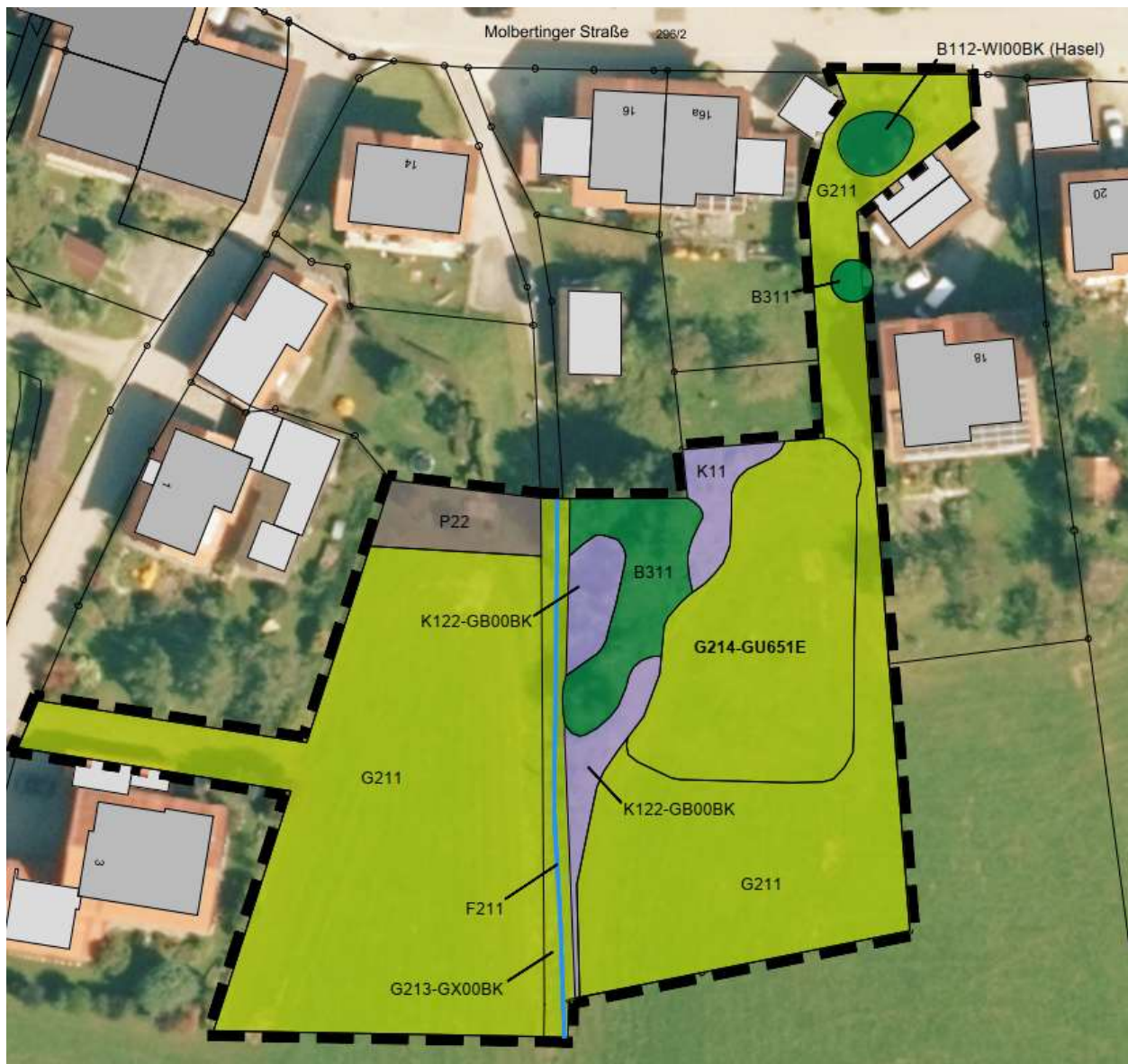


Abbildung 15: Biotop- und Nutzungstypen, eigene Darstellung nach Dipl.-Biol. Markus Sichler, 04.08.2024

Zum Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch Frau Dipl.-Biol. Johanna Stegherr erarbeitet. Das Gelände wurde am 23.05.2024 begangen, um das aktuelle Habitatpotential für saP-relevante Arten einschätzen zu können.

Der Geltungsbereich bietet zusammenfassend aktuell geeigneten Lebensraum für einige saP-relevante Fledermaus- und Vogelarten. Grauschnäpper und Star wurden bei der Begehung nachgewiesen. Da sich das Artenspektrum auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsnähe auf vergleichsweise unempfindliche Arten beschränkt, sind detaillierte Arterfassungen nicht notwendig (Dipl.-Biol. Johanna Stegherr, 11.06.2024).

2.5.2 Bewertung

Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld.

Es handelt sich bei den erfassten Vegetationsstrukturen vorwiegend um Biototypen geringer und mittlerer Wertigkeit.

2.5.3 Gesetzlicher Schutz

Von der Planung betroffen ist jedoch auch ein hochwertiges, gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland (artenreiches Extensivgrünland – G214) auf 588 m².

Der Eingriff ist nicht vermeidbar oder reduzierbar, da er sich im Zentrum des geplanten Baugebietes befindet.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG Absatz 2). Gemäß Absatz 3 des Paragraphen kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (liegt nicht vor) notwendig ist.

Der Biotoptyp G214 ist ausgleichbar. Damit ist die Voraussetzung erfüllt, wonach auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden kann

Aufgrund des Eingriffes in das gesetzlich geschützte Biotop ist eine flächengleiche Herstellung des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle zum Ausgleich erforderlich. Die Beeinträchtigung kann damit ausgeglichen werden. Dies geht aus der gutachterlichen Bewertung Dipl.-Biol. Markus Sichler v. 03.07.2025 in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband und der unteren Naturschutzbehörde v. 26.11.2025 hervor.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Flurstück Nr. 256, Gemarkung Obersiegsdorf auf 2.500 m².

Es erfolgt hiermit ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG.

2.5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärm, Abgase, Licht, Erschütterung) für angrenzende wertvolle Lebensräume und ihre Tierwelt (z.B. Waldgebietes des Wolfsberg) unterbleiben.

Es käme zu keiner Vernichtung von Biotopen vorwiegend geringer und mittlerer, aber in Teilflächen auch hoher Wertigkeit. Es würde der Verlust von gesetzlich geschütztem Grünland unterbleiben.

Beeinträchtigungen der Fauna durch Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitat infolge Fällung (Bäume der verwilderten Streuobstwiese) und eventuelle größere Glasflächen (Gefahr von Vogelschlag) würden unterbleiben.

2.5.5 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden keine amtlich kartierten Biotop oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht direkt beeinträchtigt.

Europäische und nationale Schutzgebiete liegen in ausreichender Entfernung außerhalb des Wirkradius des geplanten Vorhabens.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen Lärmemissionen, Erschütterungen, Störungen durch Baustellenbeleuchtung und eine Belastung des Lebensraumes durch Staub und Abgase. Allerdings ist eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die stark befahrene B 306 unmittelbar nördlich des Plangebietes zu erwarten.

Es geht baubedingt durch die Fällung eines Teiles der Baumgruppe wichtiger Ortsrandlebensraum für Vögel und Fledermäuse verloren (Nahrungs- und Bruthabitat). Infolge der Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Vegetationsstrukturen, vor allem in ein, nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (artenreiches Extensivgrünland), welches zudem einen FFH-Lebensraumtyp darstellt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Fauna können durch Vogelschlag entstehen. Größere verglaste Flächen können ein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen und optische Störungen z.B. durch Beleuchtung zu erwarten. Gebäude- und Wegbeleuchtung kann besonders für Insekten eine Fallenwirkung ausüben. Es ist daher bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

2.5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 Bäume der prägenden Baumgruppe im Zentrum können erhalten werden und sind im Plan als „zu sichern und zu erhalten“ festgesetzt.

Je Baugrundstück sind mind. zwei neue Bäume zu pflanzen.

Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 6.2 „Alpen“ in einer festgesetzten Pflanzqualität zu verwenden.

Zur südlichen Ortsrandeingrünung ist eine 3 m breite Strauchpflanzung vorgesehen.

Die Grünfläche Schneelagerplatz ist extensiv zu pflegen.

Zwischen Gelände und Zaun sind mind. 10 cm Abstand für Tierwanderungen einzuhalten.

Unvermeidbare Fällungen / Rodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

Es sind Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich der Glasflächen und der Beleuchtung getroffen worden.

Es sind vorab Ersatzpflanzungen für den teilweisen Verlust des Obstbaumgehölzes (auf der Ausgleichsfläche) im selben Umfang (Anzahl, Arten) anzulegen.

Für den Verlust von Lebensraum sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Der Ausgleich nach § 30 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche werden auf dem Grundstück Flurstück Nr. 256, Gemarkung Obersiegsdorf auf 2.500 m² erbracht. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensivgrünland.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere, Pflanzen u. biolog. Vielfalt	mittel	gering	gering	gering - mittel

2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

2.6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich Molberting, östlich des Hauptsiedlungsbereiches von Siegsdorf.

Wohnhäuser befinden sich unmittelbar nördlich und westlich. Südlich und östlich des Geltungsbereiches dominiert landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland).

Das Plangebiet liegt innerhalb unzerschnittener verkehrsarmer Räume der Kategorie E (< 50 km²). Unmittelbar nördlich der B 306 grenzen unzerschnittene verkehrsarme Räume der Kategorie C (100-150 km²) an (*FISNatur*).

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Ca. 80 m nordöstlich der geplanten Baukörper verläuft die stark befahrene B 306. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung (SVZ 2024) mit 9.266 Kfz pro Tag zu rechnen (*BAYSIS, Landesbaudirektion Bayern*). Es ist daher mit einer Vorbelastung des Gebietes hauptsächlich durch Lärm zu rechnen.

Hinsichtlich der Gefahr für die menschliche Gesundheit lässt sich feststellen, dass das Plangebiet in der Nähe von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und wassersensiblen Bereichen der Roten Traun liegt und damit eine potentielle Gefahr durch Hochwasserereignisse nicht gänzlich auszuschließen ist. Gemäß Gutachten sind Überschwemmungen im Plangebiet durch wild abfließendes Oberflächenwasser von den südlichen Hangbereichen möglich.

Eine Gefahr für die menschliche Gesundheit durch Lawinen und Georisiken ist aufgrund der großen Entfernung zu Gefahrenhinweisbereichen nicht erkennbar.

2.6.2 Bewertung

Das Plangebiet ist den Verkehrsräuschemissionen der Wolfberger Straße, der Molbertinger Straße, der Bundesstraße B 306, der Kreisstraße TS 5 sowie der Bundesautobahn A 8 ausgesetzt. Es wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten erstellt. Nach diesem werden die schalltechnischen Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil stark überschritten (*Steger & Partner, 12.07.2024*).

Gefahr für Leib und Leben kann aufgrund der Lage bei Hochwasser der Roten Traun und durch wild abfließendes Oberflächenwasser von den südlichen Hangbereichen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es besteht keine Lawinengefährdung gemäß Bayerischem Lawinenkataster. Gefährdungsbereiche für Georisiken sind ebenfalls nicht in der näheren Umgebung ausgewiesen. Eine Gefahr für das Schutzgut durch Altlasten ist gemäß Kataster auszuschließen.

2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Wohnraumsituation im Gemeindegebiet von Siegsdorf weiterhin angespannt. Einheimische Familien müssten weiterhin Wohnmöglichkeiten suchen.

Wenn das geplante Vorhaben nicht umgesetzt würde, wäre keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte im neuen Wohngebiet zu erwarten.

Auf den Geltungsbereich der Planung würden keine Lärm- und Geruchsimmissionen durch umgebende Nutzungen (Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung im Süden und Osten) einwirken, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch bedeuten können.

Es würde bei Wegfall der geplanten Bebauung von 4 Parzellen eine vor allem baubedingte, aber auch in geringem Maße betriebsbedingte Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung für die angrenzenden Anwohner wegfallen.

Es bestünde keine Gefährdung von Leib und Leben durch extreme Hochwasser- oder Hangwassersituationen.

2.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt ist aufgrund der geringen Entfernung mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner (Wohnhäuser unmittelbar westlich und nördlich angrenzend) durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Hoch empfindliche Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Schulen sind nicht betroffen. Eine Vorbelastung ist durch die B 306 anzunehmen.

Das Maß der Nutzung soll in der Siedlungsfläche sinnvolle Wohnungsgrößen, insbesondere auch Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen. Bei Umsetzung der Planung wird anlagebedingt dringend benötigter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen.

Mit dem Bau mehrerer Wohngebäude ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner, wenn auch in geringem Umfang, verbunden.

Es sind auch die Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, zu betrachten. Die nördlich vorbeiführende B 306 zeigt in diesem Abschnitt eine hohe Verkehrsbelastung.

Es ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und auch der Immissionsgrenzwerte gemäß Gutachten zu rechnen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle sind nicht vorgesehen und aufgrund der Topographie auch nicht möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen.

Es ist weiterhin mit Lärm- und Geruchsemissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Eine potentielle Gefahr für die menschliche Gesundheit durch Hochwasser der Roten Traun (Gefahrenbereiche nördlich) oder Starkregenereignisse (südlich Hangbereiche des Wolfsberges) ist im Plangebiet nicht auszuschließen.

2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA Lärm zu beachten.

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen (wasserdichte Keller und Lichtschächte, Rückstausicherungen, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagerbehälter.

Zur besseren Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers von den südlichen Hangbereichen wird der ehemalige Hohlweg (temporärer Graben) weiter vertieft (Schaffung zusätzlicher Retentionsraum), ein Rechen eingebaut sowie die südlichen Ortsrandeingrünungen mit 30-50 cm hohen Wällen und vorgelagerten Mulden geplant.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel - hoch	gering	mittel	mittel

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.7.1 Bestand

Das Projektgebiet befindet sich innerhalb der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) „D66 – Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen) „Salzach-Hügelland“ und in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Oberes Trauntal“ (*FISNatur*).

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Wolfsberges und fällt entsprechend leicht von Süd nach Nord ab und liegt zwischen 640,5 und 639,9 m ü NHN (*Gebauer Ingenieur GmbH*, 21.10.2024).

Der Geltungsbereich der Planung liegt östlich des Hauptortes von Siegsdorf. Die Bundesstraße B 306 verläuft nördlich des Projektgebietes.

Der Geltungsbereich der Planung ist von Grünlandflächen und einer Gehölzgruppe im Zentrum geprägt.

Mittig im Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein ehemaliger Hohlweg in Form eines nach Norden eintiefenden temporären Grabens.

Örtliche Wanderwege sind auf den Straßen nördlich (Molbertinger Straße) und westlich (Wolfsberger Straße) des Plangebietes ausgewiesen. Die Molbertinger Straße ist ebenfalls als Radweg ausgewiesen.



Abbildung 16: Örtliche Wanderwege (orange) und ausgewiesene Radwege (grün) am Plangebiet (schwarzer Kreis) vorbeiführend, Quelle: BayernAtlas

2.7.2 Bewertung

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 33 „Pechschnait-Plateau und Umgebung“.

Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 07 „Östliche Chiemgauer Alpen zwischen Grassau und Inzell, bzw. Bad Reichenhall“.

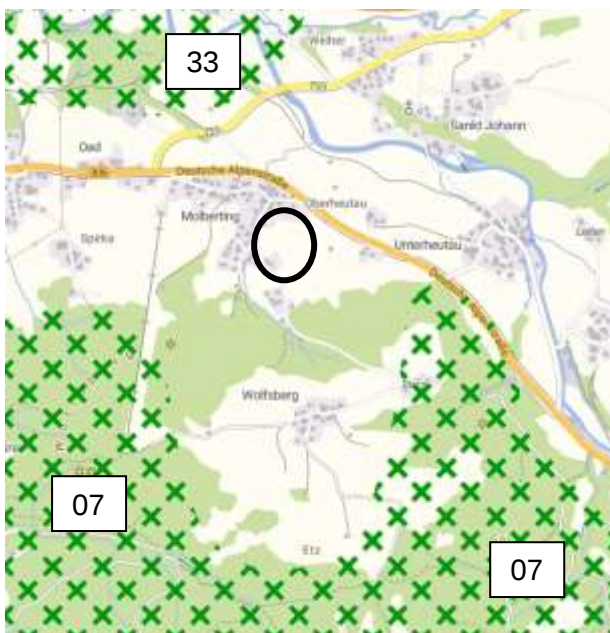


Abbildung 17: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuze) in der Umgebung des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas

Prägende Landschaftselemente der Umgebung sind im Norden die Rote Traun als lineares Element und im Süden die bewaldeten Hangbereiche des Wolfsberges. Die Baumgruppe im Zentrum des Plangebietes (verwilderter Obstbaumbestand, auch Totholz) kann als orts- und landschaftsbildprägendes Element definiert werden.



Abbildung 18: landschaftliche Ausstattung der Umgebung, Quelle: Luftbild BayernAtlas

2.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben landschaftsbildprägende Elemente wie das verwilderte Obstgehölz im Zentrum als Ganzes erhalten.

Es würde nicht in landschaftstypische Grünlandbereiche der Ortsränder, die z.T. sehr wertvoll sind und einen prägenden Blühaspekt (Margariten) aufweisen, eingegriffen werden.

2.7.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt geht die landschaftsbildprägende Baumgruppe zum Teil verloren.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung ausgewiesener Rad- und Wanderwege während der Bauphase.

Anlagebedingt sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die geplanten Wohnhäuser werden in Art und Höhenentwicklung sowie Dach- und Fassadengestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bebauungscharakter angepasst. Die landschaftliche Einbindung wird weiterhin durch die Lage (Hinterliegergrundstücke) und durch die geplante Durchgrünung gewährleistet.

Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild durch den Mehrverkehr zu erwarten, der durch die 4 Bauparzellen entsteht.

2.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 Bäume der prägenden Baumgruppe im Zentrum können erhalten werden und sind im Plan als „zu sichern und zu erhalten“ festgesetzt.

Je Baugrundstück sind mind. zwei neue Bäume zu pflanzen.

Die Flächen zur südlichen Ortsrandeingrünung sind mit einer 3 m breiten Strauchpflanzung zu versehen.

Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen, wie Verputz und gestrichener Oberfläche und Holzverschalung, bestehen.

Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 1,00 m, gemessen ab Oberfläche Gelände sein. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen. Zaun-Sockelmauern sind unzulässig.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Landschafts- u. Ortsbild	gering	gering	gering	gering

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestand

Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung.

Im Ortsteil Molberting, nordwestlich des Plangebietes sind zwei Baudenkmäler ausgewiesen. Das nächstgelegene Baudenkmal, der Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und profilierten Pfettenköpfen aus dem Jahre 1784 (D-1-89-145-78) befindet sich in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet.

Das zweite Baudenkmal (D-1-89-145-77) befindet sich in ca. 120 m Entfernung. Es handelt sich um ein ehemaliges Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss aus dem 18. Jahrhundert mit Türgewände aus dem Jahre 1857.



Abbildung 19: ausgewiesene Baudenkmäler in Molberting nordöstlich des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung.

2.8.2 Bewertung

Die ausgewiesenen Baudenkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Ein Baudenkmal weist zwar nur eine Entfernung von 30 m zum Plangebiet auf. Es befindet sich jedoch bestehende Bebauung als Puffer dazwischen, so dass während der Bauarbeiten nicht mit mechanischen Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu rechnen ist.

2.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat aufgrund der Entfernung und der Lage der Baudenkmäler keinen Einfluss auf die ausgewiesenen Denkmäler.

2.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

Baubedingt ist nicht mit Beeinträchtigungen der beiden ausgewiesenen Baudenkmäler in Molberting (ehemalige Bauernhäuser) durch Baumaschinen zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung ist es im Zuge der Bauarbeiten jedoch immer möglich, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu Tage treten.

2.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Falls doch im Rahmen der Bauarbeiten unerwartet Bodendenkmäler zu Tage treten, sind folgende Hinweise zu beachten:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kulturgüter u. sonstige Sachgüter	---	---	---	---

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter können nicht ausschließlich losgelöst von einander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, die es zu bewerten gilt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der häufigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

↓ Leserichtung	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Boden, Fläche	Wasser	Klima, Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		- Nahrungsgrundlagen - Schönheit des Lebensumfeldes		- Trinkwassersicherung - Oberflächen Gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächen Gewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Boden, Fläche	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	- Vegetation als Erosionsschutz - Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung		- Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung - bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung - bewirkt Erosion	bewirkt Erosion	- Bodenabbau - Veränderung durch Intensivnutzen/Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima, Luft		Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächen Gewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung			Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Quelle: Eigene Darstellung nach Schrödter/ Habermann-Nieße/ Lehmborg:
„Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Es wird durch die gegenständliche Planung in die vorhandene Vegetation eingegriffen, die aufgrund der teilweise hohen Gefährdung durch Wassererosion (Hangbereiche im Süden) wichtig für den Erosionsschutz (Boden) ist, als Wasserspeicher und -filter (Wasser) fungiert, für die Produktion von Kalt- und Frischluft (Grünland, Gehölze) wichtig ist (Klima) sowie als Charakteristikum der Landschaft (verwildertes Obstgehölz im Zentrum landschaftsbildprägend) angesehen werden kann.

Es erfolgen Eingriffe in den Boden, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundwasserfilter und Wasserspeicher (Wasser) eine Rolle spielt.

2.10 Auswirkungen auf weitere Umweltbelange

2.10.1 Abfälle und Beseitigung/ Verwertung

Es sind die typischen Siedlungsabfälle einer Wohnbebauung zu erwarten.

Da sich die geplanten Wohnhäuser innerhalb einer größeren Wohnsiedlung befinden, ist mit keiner erheblichen Steigerung der Abfallmengen oder gesonderten Stoffen zu rechnen.

2.10.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Das im Gewerbe bestehende Risiko gewerblicher Unfälle ist hier im Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben. Darüber hinaus sind derartige Nutzungen wie z.B. Tankstellen ausgeschlossen.

Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind in der Gefahrenhinweiskarte nicht enthalten und liegen außerhalb des Siedlungsgebietes.

Es besteht die potentielle Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus Richtung der südlichen Hangbereiche (Wolfsberg) aufgrund zunehmender Starkregenereignisse. Durch umfangreiche Maßnahmen wurde dieses Risiko reduziert.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet oder in der näheren Umgebung zu finden.

2.10.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind die Umweltauswirkungen vorhandener Plangebiete, vorhandener Anlagen/ Nutzungen und in Aufstellung befindlicher Plangebiete und/ oder Anlagen/ Nutzungen in die Betrachtung einzubeziehen. Die Kumulierung ist dabei nicht auf das Planungsgebiet beschränkt, sondern bezieht sich auch auf die Umgebung.

Geplante Vorhaben, die zu kumulierenden Auswirkungen führen könnten, sind nicht bekannt. Sonstige vorbereitende Planwerke oder Entwicklungskonzepte liegen nicht vor.

Bei angrenzenden vorhandenen Vorhaben/ Nutzungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben können, ist die Bundesstraße B 306 zu nennen, die mit Lärm –und Schadstoffemissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit und Klima/ Luftqualität.

2.10.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es können keine genauen Angaben zu den eingesetzten Stoffen und Techniken gemacht werden. Es kann von Materialien ausgegangen werden, die für den Eigenheimbau typisch sind

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Alternativflächen geprüft. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde aus folgenden Gründen ausgewählt:

- Sie ist im FNP bereits als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen
- Durch Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur Vorteile hinsichtlich Erschließung und städtebaulicher Integration
- Die Eigentümer grundsätzlich planungsbereit sind

Darüber hinaus wurden alternative Erschließungskonzepte geprüft, z.B. ausschließlich über die westliche bzw. die nördliche Zufahrt. Diese Lösungen würden jedoch zusätzliche Querverbindungen erfordern und damit zu einem höheren Flächenverbrauch führen.

4 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

4.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in der Bauleitplanung nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte	x	Beeinträchtigungsfaktor	-	Planungsfaktor
-------------------------	----------	------------------------	----------	-------------------	----------	--------------------------------	----------	-----------------------

Die Eingriffsflächen werden aus dem Biotoptypenplan gemessen.

Die Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen sind der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV entnommen. Auf die mögliche vereinfachte Bewertung gemäß Leitfaden (1-5 WP pauschal 3 WP, 6-10 WP pauschal 8 WP, 11-15 WP gemäß Biotopwertliste) wurde verzichtet, um der Differenziertheit der vorkommenden Biotoptypen Rechnung zu tragen.

Der Beeinträchtigungsfaktor in der Bauleitplanung entspricht gemäß Leitfaden bei gering- und mittelwertigen Biotoptypen der GRZ (hier 0,43).

Bei hochwertigen Biotoptypen (hier G 214) wird gemäß Leitfaden ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für versiegelte Verkehrsflächen wurde ebenfalls ein Eingriffsfaktor von 1,0 verwendet.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt.

BNT	Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf
F211	Graben, temporär, naturfern	13	5	0,43	28
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.863	6	0,43	4.807
		533		1,0	3.198
G213- GX00BK	Artenarmes Extensivgrünland	123	8+1 (da biotopkartiert)	0,43	476
		10		1,0	90
G214- GU651E	Artenreiches Extensivgrünland	588	12	1,0	7.056
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	67	4	0,43	115
K122- GB00BK	Mäßig artenreiche Staudenfluren, frisch - mäßig trockene Standorte	114	6+1 (da biotopkartiert)	0,43	343
		22		1,0	154
B112- WI00BK	Mesophile Gebüsche/ Hecken	10	10	0,43	43
		29		1,0	290
B311	Baumgruppe mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, junge Ausprägung	163	5	0,43	350
		25		1,0	125
P22	Privatgarten, strukturreich	106	7	0,43	319
Summe:		3.666 m²		17.394 WP	
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung
Ortsrandeingrünung		Verbesserung des Biotopverbundes im Siedlungsbereich, Verbesserung des Landschaftsbildes, Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen			Festsetzungen im B-Plan und Plandarstellung
Pflanzung von mind. 2 heimischen autochthonen Laubbäumen je Baugrundstück		Naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücke			Festsetzungen im B-Plan und Plandarstellung
Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin		Insektenfreundliche Beleuchtung			Festsetzung im B-Plan
Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen herzustellen		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung im B-Plan
Summe (max. 20 %)					20 % (3.479 WP)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					13.915 WP

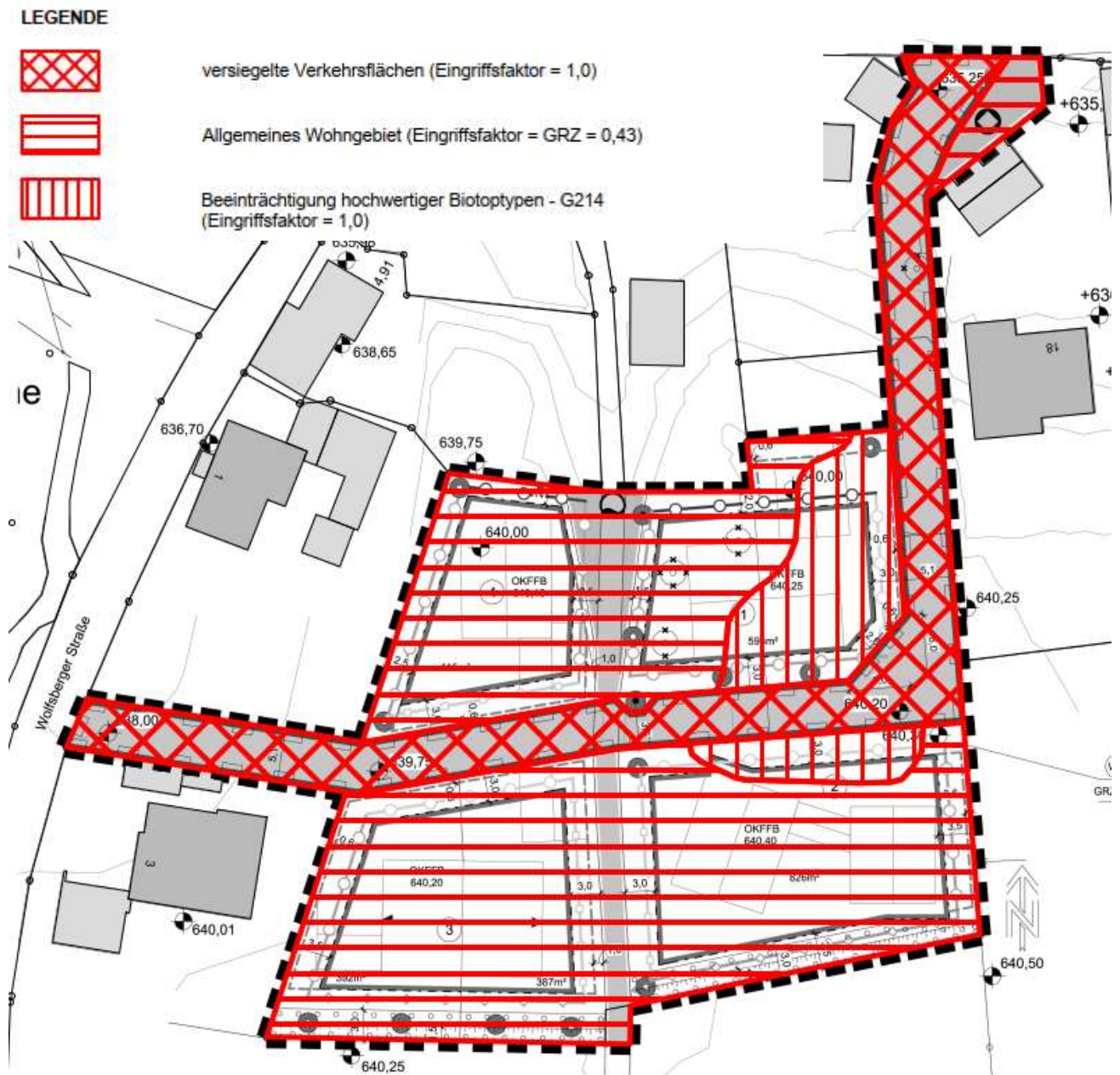


Abbildung 20: Eingriffsflächen innerhalb des Plangebietes, eigene Darstellung

4.2 Ausgleichsbilanzierung

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichsumfang = Ausgleichsfläche x Aufwertung in WP (Prognosezustand – Ausgangszustand)

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.500	6	15.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									15.000 WP
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang									15.000 WP
Summe Ausgleichsbedarf									13.915 WP
Differenz									1.085 WP

Da der Kompensationsbedarf bei 13.915 Wertpunkten liegt, ist der Eingriff mit einem Kompensationsumfang von 15.000 Wertpunkten **vollumfänglich ausgeglichen**. Der Überschuss von 1.085 WP wird dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben.



Abbildung 21: Lage der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche, Quelle: eigene Darstellung

Maßnahmenbeschreibung:

Die Flächengröße beträgt 2.500 m² auf dem Flurstück 256 Gemarkung Obersiegsdorf.

Der Landschaftspflegeverband Traunstein e.V. (LPV) übernimmt die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde, dem LPV und dem kartierenden Biologen Herrn Sichler abgestimmt (siehe Protokoll vom 26.11.2025).

Bestand:	G211 – mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	G214-GU651E – artenreiches Extensivgrünland, FFH-Lebensraumtyp der artenreichen Flachland-Mähwiesen
Anlage:	• Aushagern der Ausgleichsfläche mindestens in den Jahren 2026 und 2027 mit 4-maliger Mahd/ Jahr und Mähgutabfuhr, keine Düngung • Tiefes Abmähen der Wiese • Vorbereitung des Saatbetts mit Umkehrfräse und Ackerfräse (mehrmaliges Fräsen), bis feinkrümeliges Saatbett entstanden ist • Streifenweise Einsaat frühestens im Frühjahr 2028 quer zur Bewirtschaftungsrichtung auf 50% der Fläche mit Regiosaatgut aus der Herkunftsregion 17 von einem geeigneten Saatguthersteller (Artenzusammenstellung vom LPV) • Alternativ zum Regiosaatgut Mähgutübertragung von einer artenreichen Spenderfläche des gleichen Wiesentyps aus der Umgebung Siegsdorfs • Pflanzung von 3 Bäumen (Apfel, Kirsche, Berg-Ahorn) als Ersatzpflanzung für den Artenschutz (Verlust Baumgruppe) • Anbringen von Nisthilfen (2 Flachkästen und 2 Rundkästen für Kleinfledermäuse, 2 Rundkästen für den großen Abendsegler, 6 Vogelnistkästen für Star (2), Grauschnäpper (2) und Feldsperling/ Gartenrotschwanz (2) auf der Ausgleichsfläche (evtl. an Stangen) oder an den angrenzenden Bestandsbäumen
Pflege:	• Schröpfungsschnitt im Jahr der Ansaat bei ca. 20-30 cm Aufwuchshöhe mit Schnitthöhe 10 cm • 2 – 3 Schnitte im Jahr (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Anfang September, evtl. 3. Schnitt Ende Oktober) • Verzicht auf Düngung und Mulchen • Dokumentation/ Monitoring

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Eine vegetationskundliche Erfassung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurden durchgeführt. Es ist ein geotechnischer Bericht und ein Gutachten bezüglich der Geräuschemissionen vorliegend. Es wird des Weiteren ein Gutachten bezüglich wild abfließenden Oberflächenwassers erstellt.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB).

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen bzw. eventuell unter Umständen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht angemessen zu beschreiben (Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).

Schutzgut	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Boden, Fläche, Wasser	Vermeidung unnötiger Verdichtung und Versiegelung (sickerfähige Beläge), vorsorgender Bodenschutz und Erosionsgefahr	Kontrollbegehung	Gemeinde Siegsdorf	im Zuge der Baumaßnahmen, besonders nach Starkregenereignissen
Tiere	Vollzug der Artenschutzmaßnahmen	Kontrollbegehung	Gemeinde Siegsdorf in Abstimmung mit der UNB Traunstein	Kontrolle Verglasung in Bezug auf Vogelschlag, Kontrolle Beleuchtung, Zeitpunkt Fällarbeiten außerhalb Brutzeit, Aufhängen Nisthilfen, Ersatzpflanzung Obstgehölz
Wasser, Mensch	Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung (Ausbau Graben im Bereich der 4 Kaskaden, Anlegen Wälle und Mulden südlich Bebauung, Einbau Rechen)	Kontrollbegehung	Gemeinde Siegsdorf in Abstimmung mit dem WWA Traunstein	Bei extremen Starkregenereignissen
Landschaftsbild	Einpassung der neuen Wohnbebauung in Landschafts- und Ortsbild, Einsehbarkeit (Ortsrandeingrünung, Bäume im Wohngebiet)	visuelle Kontrolle	Gemeinde Siegsdorf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Traunstein	5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten
Mensch	Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden	Messungen	Gemeinde Siegsdorf, Gutachterbüro	Nach Abschluss der Bauarbeiten
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Wirksamkeit Ausgleichsmaßnahme	Kartierung durch Herrn Markus Sichler (Biologe)	Gemeinde Siegsdorf in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde Traunstein	5 Jahre nach Anlage der Ausgleichsfläche im 3-jährigen Turnus

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Ortsteil Molberting östlich des Hauptsiedlungsgebietes von Siegsdorf soll am südöstlichen Ortsrand ein Bebauungsplan zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums aufgestellt werden. Es ist die Errichtung von Wohngebäuden in 4 Parzellen möglich. Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde, ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Derzeit wird das Plangebiet hauptsächlich als Grünland genutzt. Im Zentrum befindet sich ein verwildertes Obstgehölz. Westlich und nördlich schließt sich unmittelbar bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst 3.666 m².

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,43 für Hauptanlagen festgesetzt.

Der vorliegende Umweltbericht untersucht die Auswirkungen auf alle Schutzgüter, die durch das Vorhaben zu erwarten sind:

Aufgrund Gesamtgröße des Geltungsbereiches und der GRZ mit der daraus resultierenden möglichen Neuversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als gering eingestuft. Es wird zum großen Teil in Flächen mittlerer Wertigkeit eingegriffen. Allerdings ist eine Teilfläche auch als hochwertig (geschütztes Grünland) eingestuft.

Die geplante Bebauung führt zu Bodenabtrag und Bodenveränderungen. Es handelt sich um Böden hoher Wertigkeit, in die eingegriffen werden soll.

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Durch die Hauptanlagen können 43% der Fläche innerhalb der Baugrenzen neu versiegelt werden. Zusätzlich ist mit Versiegelungen durch die Nebenanlagen zu rechnen. Die potentielle Gefahr von Bodenerosion besteht in Teilbereichen aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nicht in permanente Fließ- oder Stillgewässer eingegriffen. Der temporäre Graben im Zentrum des Plangebietes wird von der Bebauung freigehalten und für einen verbesserten Abfluss im Bereich der 4 Kaskaden weiter ausgebaut (Schaffung zusätzlicher Retentionsraum).

Baubedingt ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes nicht maßgeblich mit Grundwasserkontakt zu rechnen.

Es sind keine wassersensiblen Bereiche, ausgewiesene Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vom geplanten Vorhaben betroffen.

Eine potentielle Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser von den südlichen Hangbereichen des Wolfsberges muss angenommen werden. Es sind daher südlich des geplanten Baugebietes Geländemodellierungen (Wall und Graben) zur Ableitung des Oberflächenwassers zum temporären Graben hin anzulegen und ein Rechen einzubauen.

Die Gemeinde Siegsdorf ist ein anerkannter Luftkurort. Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Erhebliche bestehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die angrenzende B 306 aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens anzunehmen.

Baubedingt gehen klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Gehölze) mit Bedeutung für das Ortsrandklima verloren. Diese Strukturen befinden sich jedoch großflächig angrenzend.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt. Im Zentrum des Plangebietes geht artenreiches Extensivgrünland auf 588 m² verloren, welches nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Hier hat ein Ausgleich nach gleicher Art und Umfang zu erfolgen. Baubedingt kommt es weiterhin zum Verlust von Biotoptypen, die größtenteils von mittlerer Wertigkeit gemäß Biotopwertliste sind. Es gehen auch einzelne Gehölze verloren. Der Fällzeitraum ist daher außerhalb der Vogelbrutzeit zu legen.

Der Geltungsbereich bietet aktuell geeigneten Lebensraum für einige saP-relevante Fledermaus- und Vogelarten. Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen durch Baustellenbeleuchtung, Kollisionen und eine Abwertung des Lebensraumes durch Staub und Abgase. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass durch die nördlich verlaufende Bundesstraße B 306 und auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht und es sich beim Plangebiet daher nicht um einen störungsarmen Raum handelt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Fauna können durch Vogelschlag entstehen. Größere verglaste Flächen können ein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen und sind daher zu vermeiden oder entsprechend zu behandeln.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen und optische Störungen z.B. durch Beleuchtung zu erwarten. Es ist daher bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

Baubedingt ist durch das geplante Vorhaben aufgrund der geringen Entfernung mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und westlich angrenzend) durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Es sind auch die Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, zu betrachten. Die nördlich ca. 80 m vorbeiführende B 306 zeigt in diesem Abschnitt eine hohe Verkehrsbelastung. Es ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und auch der Immissionsgrenzwerte gemäß Gutachten zu rechnen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle sind nicht vorgesehen und aufgrund der Topographie auch nicht möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Es ist weiterhin mit Lärm- und Geruchsemissionen von den südlich angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Ausgewiesene Wander- und Radwege werden nicht beeinträchtigt. Das verwilderte Obstgehölz im Zentrum ist als landschaftsprägendes Element zu werten, welches zum Teil verloren geht.

Die geplanten Wohnhäuser werden in Art und Höhenentwicklung sowie Dach- und Fassadengestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bebauungscharakter angepasst.

Die landschaftliche Einbindung wird weiterhin durch die Lage (Hinterliegergrundstücke) und durch die geplante Durchgrünung (Bäume innerhalb der Grundstücke, Heckenpflanzungen als Ortsrandeingrünung) gewährleistet.

Die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Es sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt einen Ausgleichsbedarf von 13.915 Wertpunkten. Es errechnet sich auf der Ausgleichsfläche ein Ausgleichsumfang von 15.000 Wertpunkten, so dass der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen ist.

Die Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt 2.500 m² auf dem Flurstück Nr. 256, Gemarkung Obersiegsdorf in räumlichem Zusammenhang zum Eingriff nördlich der B 306.

Es erfolgt durch die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auch der geforderte Ausgleich von 588 m², nach § 30 BNatSchG geschütztem Grünland, das durch den Eingriff verloren geht und in gleicher Art und gleichem Umfang ersetzt werden muss.

Der Landschaftspflegeverband Traunstein e.V. (LPV) übernimmt die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche

Abschließend werden die ermittelten Auswirkungen tabellarisch in einer Übersicht zusammengestellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering - mittel	gering	----	gering
Boden	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft, Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering - mittel
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	mittel - hoch	gering	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	----	----	----	----

Konfliktpotential mittleren Ausmaßes ist vor allem für die Schutzgüter „Boden“ (Böden hoher Wertigkeit gehen verloren), „Tiere und Pflanzen“ (nach § 30 BNatSchG geschütztes Grünland geht verloren, verwildertes Obstgehölz als potentiell Nahrung- und Fortpflanzungshabitat für Vögel und Fledermäuse geht zum Teil verloren) und „Mensch“ (geplantes Baugebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung anschließend und daher hohe Beeinträchtigung für Anwohner, durch Nähe zur B 306 Überschreitung der Lärmgrenzwerte bei den neuen Häusern und Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden) erkennbar.

7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Fachliteratur

- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2021): Klima-Report Bayern 2021

Internetquellen

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz „FIS-Natur“
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayern-Atlas
- LANDESBAUDIREKTION BAYERN: Das Bayerische Straßeninformationssystem (BAYSIS).
- iBALIS Kartenviewer Agrar
- ABuDIS Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- <http://klima.org>

Gutachten

- BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE DIPL.-BIOL. MARKUS SICHLER: Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplan „Molberting-Süd-Ost“, Siegsdorf, 04.08.2024
- LÄRMSCHUTZBERATUNG STEGER UND PARTNER GMBH: Gutachten der Geräuschemissionen und -immissionen, 12.07.2024
- BERND GEBAUER INGENIEUR GMBH: Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Molberting Süd-Ost, 21.10.2024
- DIPL.-BIOL. JOHANNA STEGHERR: Gemeinde Siegsdorf Bebauungsplan Aufstellung Siegsdorf Molberting - Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, 22.04.2026
- BAUINGENIEUR - GEMEINSCHAFT TRAUNTAL GMBH: Hydrotechnische Untersuchung zum wild abfließenden Oberflächenwasser Bebauungsplan „Molberting – Südost“, 22.06.2026,

UNTERSCHRIFT

Name