



Gemeinde Siegsdorf



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2026

TOP 3. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Molberting-Süd-Ost"; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung; Billigung und Freigabe des Planungsstandes für die förmliche Beteiligung**

Amt: 300 --- ---
Beschluss-Nr.: GR-2026 174

Datum: 17.09.2026
Az: 024-01/04; 610-02/45 -
Mar

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
15	21	15	0

Sachverhalt:

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

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

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

Das Planungsbüro Eisenbichler hat den Entwurf für den Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet. Der im Vergleich zum letzten Planstand geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Hohlgrabens ist der angehängten Plandarstellung (**Anlage 1**) zu entnehmen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich zum Bebauungsplanverfahren wird auf der Fl. Nr. 256/0 (Teilbereich) der Gemarkung Obersiegsdorf nachgewiesen. Der Teilbereich dieses Flurstücks gehört demnach zum erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 28.08.2025 wurden die betroffenen Träger der öffentlichen Belange um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 06.10.2025 gebeten.



Folgende 9 Träger öffentlicher Belange gaben keine Rückmeldung und meldeten demnach keine Einwände:

- LRA TS, Untere Denkmalschutzbehörde
- LRA TS, Brandschutzdienststelle
- LRA TS, Sachgebiet Abfallwirtschaft
- Finanzamt Traunstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Traunstein
- Markt Teisendorf
- Gemeindeverwaltung Inzell
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband

Folgende 7 Träger öffentlicher Belange meldeten Einverständnis mit der Planung (**Anlage 4**):

- LRA TS, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.09.2025
- Staatliche Bauamt, Schreiben vom 05.09.2025
- E-Genossenschaft Vogling & Angrenzer, Schreiben vom 29.08.2025
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 04.09.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 25.09.2025
- Stadtwerke Traunstein, Schreiben vom 01.09.2025
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.09.2025

Folgende 12 Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme mit Anregungen und Einwänden ab:

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>1.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.11.2025</u> In der Stellungnahme wird zunächst das Ziel der Planung und die Lage des Plangebiets umrissen. Im Weiteren nimmt die Regierung von Oberbayern wie folgt Stellung zu den berührten Belangen: <u>Siedlungsstruktur</u> Von der Planung soll ein bestehendes Flächenpotenzial der Gemeinde Siegsdorf im Ortsteil Molberting beansprucht werden. Somit entspricht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G. Zwar stellt der Ort Molberting keinen Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Siegsdorf dar, die Planung kann jedoch in der vorliegenden Größenordnung noch als Abrundung im Sinne RP 18 B II 3.3 Z angesehen werden. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und	 Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regierung von Oberbayern die Planung in der Gesamtschau mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur als vereinbar sieht, wenn die Planung möglichst flächensparend ausfällt. Dem Erfordernis des Flächensparens wird in der Planung wie folgt Rechnung getragen: Das Plangebiet wird durch die vorgesehene Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern kompakt und effizient genutzt bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das bestehende Ortsbild. Die Parzellen haben im Mittel eine Größe von etwa 440 m ² und liegen damit deutlich unter typischen Grundstücksgrößen im ländlichen Bereich und



steht damit der Entstehung eines kompakten Siedlungskörpers nicht entgegen. In der Gesamtschau kann daher festgestellt werden, dass die Planung, unter der Voraussetzung einer möglichst flächensparenden Umsetzung (vgl. LEP 3.1.1 G), mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar ist.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde von der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 12.07.2024 erstellt. In dieser wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus dem Verkehrslärm (Wolfsberger Straße, Molbertinger Straße, Bundesstraße B 306, Kreisstraße TS 5, Bundesautobahn A 8) prognostiziert und beurteilt sowie Anforderungen an den baulichen Schallschutz ermittelt.

Ob die Ergebnisse des Gutachtens zutreffen und durch die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf diesbezüglich getroffenen Festsetzungen den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9) ausreichend Rechnung getragen wird, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Aufgrund der Ortsrandlage sowie des mittig im Plangebiet verlaufenden Grabens ist auf eine möglichst schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich im Detail in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Ebenso sind die Belange des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1.6 G) sowie die Thematik der

gewährleisten damit eine flächensparende Siedlungsstruktur.

Die festgesetzten baulichen Kennzahlen (GRZ 0,43, GFZ 0,59) sowie die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen führen zu einer erhöhten Flächeneffizienz, da mehr Wohnraum je überbauter Fläche entsteht. Durch die Bündelung von Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern werden weitere Erschließungs- und Abstandsflächen eingespart. Die Erschließung wird auf das notwendige Maß beschränkt und vermeidet überdimensionierte Verkehrsflächen. Der im Plangebiet verlaufende Graben bleibt erhalten und dient als gliedernde Grünstruktur, sodass zusätzliche Versiegelung vermieden und die Eingriffsintensität reduziert wird.

Die Belange des Immissionsschutzes sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden im Verfahren in Abstimmung mit der jeweils zuständigen unteren Fachbehörde berücksichtigt. Das vorliegende Schallgutachten wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen aufgegriffen. Die Untere Immissionsschutzbehörde erklärte in der frühzeitigen Beteiligung ihr Einverständnis mit den Ergebnissen des Gutachtens und dem Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Ihre Anmerkungen und Hinweise fanden Eingang in die Planung. Die Untere Naturschutzbehörde wurde eng in die Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung eingebunden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis. Den Anforderungen einer flächensparenden Planung wurde Rechnung getragen. Die genannten Fachbehörden sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen.



naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Letztgenannter abzuklären. <u>Ergebnis</u> Bei entsprechender Berücksichtigung der aufgeführten Belange ist der Bebauungsplan „Molberting-Süd-Ost“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern;</u> <u>Schreiben vom 01.12.2025</u> Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.	Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird unter Punkt 1.1 dieser Abwägung behandelt. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.3 Landratsamt Traunstein,</u> <u>Untere Bauaufsichtsbehörde;</u> <u>Schreiben vom 24.09.2025</u> Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis. Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten: Die Baugrenze im Bereich der Parzelle 2 folgt im Norden einer spezifischen Baukörperanordnung, die möglicherweise bereits einer konkreten Objektplanung entspricht. Dies sollte falls zutreffend in die Begründung eingestellt bzw. näher erörtert werden. Ansonsten ist der Versprung der nördlichen Baugrenze weniger nachvollziehbar. Eine intensivere Gebietseingrünung, insbesondere die Ausweisung eines breiteren Grünstreifens (derzeit nur 1,5 m) von ca. 3 m sollte entlang der außenbereichszugewandten Baugrenzen zur guten Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgen.	Es wird zur Kenntnis genommen, das mit der Bebauungsplanänderung grundsätzlich Einverständnis besteht. Die spezifisch ausgeprägte Baugrenze im Bereich der Parzelle 2 entspricht einer konkreten Objektplanung. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Das entsprechende Bebauungskonzept war Teil der Auslegungsunterlagen. In Abstimmung mit dem Büro Hohmann Steinert wurde im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ein drei Meter breiter Streifen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)" festgesetzt. Diese sind als Umgrenzung dargestellt und werden nicht von der Baulandfläche abgezogen, haben also keinen Effekt auf die GRZ.



Festsetzung 1.3 „Balkone“ sollen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden. Es darf davon ausgegangen werden, dass diese innerhalb der Baugrenze liegen sollen, weil das Maß der Unterordnung i.S.d. Bauordnung (max. 1,5 m) überschritten wird. Ansonsten sollte eine konkrete Regelung erfolgen.

Es wird im Festsetzungstext auf die Einhaltung Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO verwiesen. Das wäre für die Nebenanlagen auch sinnvoll, deren Wandhöhe im Bebauungsplanentwurf ab OK FFB festgesetzt ist, in Grenznähe aber nach BayBO Abs. 7 die mittlere Wandhöhe von 3 m ab OK Gelände (Urgelände) und Länge von max. 9 m je Grenze bis max. 15 m auf dem Grundstück insgesamt geregelt wird.

Textvorschlag Dachaufbauten, Dachneigung Quergiebel: „Die Dachneigung des Quergiebels muss mindestens gleich der Hauptdachneigung sein oder kann bis zu 5 Grad steiler als das Hauptdach ausgeführt werden.“

Änderungsvorschlag zur Begründung Punkt 1, letzter Absatz: „Das Maß der baulichen Nutzung soll auf der Siedlungsfläche effektiv sein und bedarfsorientierte Wohnungsgrößen, insbesondere auch Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen.“

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht gewollt und mit der gewählten Formulierung nicht festgesetzt.

(Hinweis: Aufgrund der Neunummerierung wird die Ziffer 11 zur Ziffer 10)

Zur Klarstellung wird die Festsetzung wie folgt ergänzt:

10.3 Unbeschadet der Ziffer 10.2 sind Abstandsflächen nach den Regeln der BayBO Art. 6 nachzuweisen.

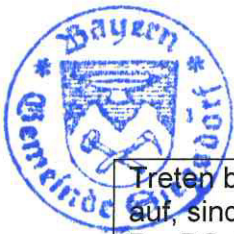
In der Festsetzung 10.2 ist geregelt, wie hoch die seitliche Wandhöhe, ausgehend von OK FFB maximal sein darf. Des Weiteren ist klargestellt (nun in Ziffer 10.3), dass trotzdem der reguläre Nachweis der Abstandsflächen geführt werden muss. Die Abstandsflächen bemessen sich dabei in jedem Falle ab OK Gelände. Dies beinhaltet auch die Regelung lt. BayBO Art 6, Abs. 7 wonach Grenzbauten eine max. Höhe von 3,0 m über Gelände haben dürfen. Die Bezeichnung Urgelände ist hier nicht zu verwenden. Die Höhe soll vom tatsächlichen (geplanten bzw. genehmigten) Gelände gemessen werden, denn diese gibt auch die dann „wirksame“ Höhe wieder. Begründet wird dies durch Nachteile bei Referenzieren am Urgelände: Sollte das geplante Gelände höher als das Urgelände liegen, entstünde eine Beschränkung auf eine niedrigere Höhe als gewollt. Sollte das geplante Gelände tiefer liegen, entstünde eine Wand, die (ggf. wesentlich) höher wäre als durch die Höhenbeschränkung gewollt.

Der Textvorschlag wurde in die Festsetzungen übernommen.

Der Änderungsvorschlag wurde in die Begründung übernommen.



Des Weiteren werden Hinweise zur Rechtschreibung gegeben.	Die Unterlagen wurden redaktionell überarbeitet und die Rechtschreibung korrigiert. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung ist gemäß obenstehender Abwägung anzupassen. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege;</u> <u>Schreiben vom 29.08.2025</u> <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler 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 unterliegen. <u>Art. 8 (1) BayDSchG:</u> 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. <u>Art. 8 (2) BayDSchG:</u> 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.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird folgender textlicher Hinweis aufgenommen: 5. Denkmäler – Bodendenkmäler Bei der Durchführung von Baumaßnahmen auftretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundort und Fundgegenstände sind bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Bewegliche Funde sind gemäß Art. 9 BayDSchG dem BLfD zu übergeben. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis ist auf zu nehmen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)



Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

1.5 Wasserwirtschaftsamt Traunstein;
Schreiben vom 30.09.2025

1. Das WWA formuliert keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2. Das WWA gibt keine Hinweise zu beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können.
3. Das WWA erhebt keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).
4. Das WWA formuliert folgende sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

4.1 Oberflächengewässer/
Überschwemmungssituation

4.1.1 Starkniederschläge

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

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

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht, keine eigenen Planungen des WWA berührt werden und keine Einwände bestehen, die einer Abwägung nicht zugänglich wären.

Zu 4.1.1 Starkniederschläge

In den textlichen Hinweisen wurde ein entsprechender Passus aufgenommen (Nr. 2 Starkniederschläge).



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

Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Wasser auf das Plangebiet können im „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de) eingesehen werden.

4.1.2 Oberflächengewässer

Westlich des geplanten Vorhabens verläuft der Schmidgraben, ein Gewässer III. Ordnung mit Wildbachcharakter.

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

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

Zu 4.1.2 Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz des Landratsamtes Traunstein bestehen gegen die geplante bauliche Entwicklung und die Erschließung innerhalb des Plangebietes keine grundsätzlichen wasserrechtlichen oder gewässerunterhaltungsbezogenen Bedenken. Unüberwindbare Hindernisse für das angestrebte Planungsziel werden nicht gesehen.

Für Anlagen innerhalb des 60-m-Bereichs zur Uferlinie des Schmidgrabens besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG, soweit diese nicht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit abgehandelt wird. Zur Information der künftigen Grundstückseigentümer wird daher ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Gemeinde sind aus der Erfahrung der aktuellen Starkregenereignisse keine vom Schmidgraben ausgehenden Überschwemmungsgefahren bekannt. Zudem sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde diesbezüglich keine weitergehenden Anforderungen oder Bedenken geäußert worden.

Im Bebauungsplan wurde folgender Hinweis unter Ziffer 2 aufgenommen: „Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen mit einer Entfernung von weniger als 60 Metern von der Uferlinie des Schmidgrabens ein Antrag auf eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG zu stellen ist, soweit nicht ohnehin eine Baugenehmigung notwendig ist.“



4.2 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.2.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit von der Gemeinde zu überprüfen.

4.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist vor weiteren Planungen und Verfahrensschritten die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen bzw. prüfen zu lassen (ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes, ausreichender Flurabstand des Grundwassers, keine Altlasten oder Auffüllen mit wassergefährdenden Stoffen). Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Wenn die Voraussetzungen zur Anwendung der

Zu 4.2 Abwasserentsorgung

Die Empfehlungen wurden in den Hinweisen berücksichtigt (3. Ver- und Entsorgung).

Zu 4.2.1 Schmutzwasser

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen in eigener Zuständigkeit von der Gemeinde überprüft.

Zu 4.2.2 Niederschlagswasser

Die Empfehlungen wurden in die textlichen Hinweise übernommen (1.

Niederschlagswasserbeseitigung)

Durch das IB Gebauer wurde ein Gutachten erstellt. Es beinhaltet die Auswertung eines Absinkversuches. Es wurde ein Kf-Wert von $7,1E-06m/s$ ermittelt. Die Sickerfähigkeit liegt also im mittleren bis unteren Bereich (eher dichter Boden).

Es wird daher in den textlichen Hinweisen folgender Passus aufgenommen:

„Als Grundlage zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist ein Kf-Wert von $7,1E-06m/s$ zu verwenden. Auf den geotechnischen Bericht des IB Gebauer vom 21.10.2024 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.“

Im Bericht „Hydrotechnische Untersuchung zum wild abfließenden Oberflächenwasser“ des Büro BG-Trauntal vom 22.06.2026 wurde die Auswirkung durch das geplante Baugebiet auf den Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers aufgezeigt. Auf Grundlage der ermittelten Daten wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

14. Niederschlagswasser Rückhaltung und Ableitung

Für Niederschlagswasser aus Dach- und Zufahrtsflächen ist je Parzelle ein Speichervolumen (Zisterne) von mind. $2 m^3$ herzustellen. Darüber hinaus ist ein versickerbares Volumen (Speicherraum inkl. Ringraum/Verfüllung) von 6 Liter je m^2 Grundstücksfläche nachzuweisen. Das darüberhinausgehende Volumen ist,



Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächen-beläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

Sollte eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Bauparzellen nicht möglich sein, ist von der Gemeinde ein Entwässerungskonzept für das gesamte Baugebiet vorzulegen und im Bebauungsplan darzustellen.

Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.2.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

1. aus den Parzellen 1a, 1b und 2 über einen gedrosselten Notüberlauf (Größe DN100) in den zentral verlaufenden Hohlgraben und

2. aus den Parzellen 3a, 3b und 4 über einen ungedrosselten Notüberlauf über die Straßenentwässerung der Wolfsberger Straße in den Wolfsberggraben abzuleiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländemodellierung (Wall-/Muldenstruktur) in den Parzellen 2, 3a und 3b ist entsprechend den Vorgaben der hydrotechnischen Untersuchung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ableitungsfunktion in Richtung der mittleren Geländemulde darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu 4.2.3 Regenwassernutzung

Die Empfehlungen wurden in die textlichen Hinweise übernommen (7. Regenwassernutzung)



4.3 Altlastenverdachtsflächen Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.	Zu 4.3 Altlastenverdachtsflächen Die Empfehlungen wurden in die textlichen Hinweise übernommen (8. Altlastenverdachtsflächen) Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung ist gemäß obenstehender Abwägung anzupassen. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA)</u> <u>Fachbeitrag Bodenschutz;</u> <u>Schreiben vom 24.09.2025</u> Gemäß der Bodenübersichtskarte 1: 25.000 Bayern handelt es sich bei den vor Ort vorkommenden Böden um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). <u>Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB;</u> <u>Bewertung der Bodenfunktionen</u> Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Boden-funktionen durchzuführen. Bislang wurde der Bodentyp auch noch nicht festgestellt, dies ist dringend zu ergänzen. Hierzu kann u.a. die Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 eine Hilfestellung bieten. Es handelt sich voraussichtlich um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Die relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG können über die folgenden Parameter abgedeckt werden: Natürliche Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe, Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie das Standortpotential für natürliche Vegetation. Die Bewertung der Bodenfunktionen hat	Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf wird nach der frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet bzw. neu bearbeitet. Dabei wird auch das Schutzgut Boden Bestandteil der Umweltprüfung – einschließlich einer Bewertung gemäß des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU 2003). Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurde die Versiegelung der Flächen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Darüber hinaus sind für private Verkehrsflächen sickertfähige Beläge festgesetzt.



unter Nutzung des „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU, 2003) zu erfolgen. Des Weiteren sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB zu beschreiben. Im Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen, die bei der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollen. In den vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben ist dies bislang nicht geschehen. Eine Bodenansprache, eine Bewertung der Bodenfunktionen, eine Prüfung der nachteiligen Veränderung der Bodenfunktionen sowie die Darstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen ist daher nachzuholen.

Vorschlag für Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten.
- Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Ein Befahren des Bodens ist zu unterlassen, sofern der Boden durch nasse Witterung oder entsprechende Bodenverhältnisse verdichtet oder anderweitig geschädigt werden könnte. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen

Die Flächen für Baustelleneinrichtungen und vergleichbare Nutzungen können im Stadium der Bauleitplanung noch nicht fixiert werden. Im Plangebiet entsteht zunächst eine öffentliche Erschließungsstraße, welche dann im Zuge der Bauarbeiten genutzt werden kann. Eine detaillierte Massenbilanzierung des Bodenaushubs ist für die vorliegende Planung auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich, da die tatsächlichen Eingriffe in den Boden zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehen. Sie werden als geringfügig eingeschätzt und das anfallende Bodenmaterial wird weitgehend innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden können. Eine externe Verwertung oder Entsorgung ist nur im regionalen Bereich vorgesehen. Auf den vorsorgenden Bodenschutz einschließlich der einschlägigen, technischen Regeln DIN 19639, 19731 sowie 18915 wird in den Hinweisen durch Text zum Entwurf hingewiesen und so in die nachfolgenden Planungsebenen weiter kommuniziert.



gemäß DIN 19639 vorzusehen. Dies ist hier insbesondere wegen des hohen Schluffanteils des vorliegenden Bodentyps zu beachten. • Es ist eine Massenbilanz zum anfallenden Bodenaushub zu erstellen und Verwertungswege des anfallenden Bodens sind im Vorfeld zu klären. Oberstes Ziel sollte dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche sein. Überschüssiger Boden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. <u>Kompensationsmaßnahmen</u> Durch das Vorhaben wird in einem hohen Maß in das Schutzgut Boden eingegriffen. Aus diesem Grund empfehlen wir Kompensationsmaßnahmen, die insbesondere auch dem Schutzgut Boden zugutekommen. Dazu zählen bspw. die Entsiegelung oder Extensivierung von Flächen sowie die Wiedervernässung von Moorböden.	Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme sieht eine Grünlandextensivierung vor und kommt damit auch dem Schutzgut Boden zugute. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung ist gemäß obenstehender Abwägung anzupassen. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.7 Landratsamt Traunstein, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz; Schreiben vom 29.09.2025</u> Aus wasser- und bodenrechtlicher Sicht bestehen Einwände <u>Bodenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 24.09.2025 zum vorsorgenden Bodenschutz zu beachten ist. <u>Abwasserbeseitigung</u> Für Abwasserleitungen, die über private Grundstücke zur Erschließung an die öffentliche Abwassereinrichtung geführt werden, sollte ein dingliches Leitungsrecht eingetragen werden. <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Dabei	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwände bestehen. Der Fachbeitrag des Wasserwirtschaftsamtes zum Bodenschutz vom 24.09.2025 wird im Rahmen dieser Abwägung unter Punkt 1.6 behandelt. Die vorgebrachten Belange zur Abwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbeseitigung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich nicht um festsetzbare Vorgaben im bauplanungsrechtlichen Sinn, sondern um Hinweise. Diese wurden im Bebauungsplan unter „Hinweise“ in den Punkten 1-3 aufgenommen.



sind insbesondere die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser (TRENGW bzw. TREN OG) einzuhalten.

Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ggfs. ist vom Bauherrn beim Landratsamt Traunstein eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Bei einem Anschluss von mehr als 1000 m² befestigter Fläche pro Einleitungsstelle einer Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden.

Im Bericht „Hydrotechnische Untersuchung zum wild abfließenden Oberflächenwasser“ des Büro BG-Trauntal vom 22.06.2026 wurde die Auswirkung durch das geplante Baugebiet auf den Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers aufgezeigt. Auf Grundlage der ermittelten Daten wurde folgende Festsetzung (Nr. 14) in den Bebauungsplan übernommen:

14. Niederschlagswasser Rückhaltung und Ableitung

Für Niederschlagswasser aus Dach- und Zufahrtsflächen ist je Parzelle ein Speichervolumen (Zisterne) von mind. 2 m³ herzustellen. Darüber hinaus ist ein versickerbares Volumen (Speicherraum inkl. Ringraum/Verfüllung) von 6 Liter je m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

Das darüberhinausgehende Volumen ist,

1. aus den Parzellen 1a, 1b und 2 über einen gedrosselten Notüberlauf (Größe DN100) in den zentral verlaufenden Hohlgraben und
2. aus den Parzellen 3a, 3b und 4 über einen ungedrosselten Notüberlauf über die Straßenentwässerung der Wolfsberger Straße in den Wolfsberggraben abzuleiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländemodellierung (Wall-/Muldenstruktur) in den Parzellen 2, 3a und 3b ist entsprechend den Vorgaben der hydrotechnischen Untersuchung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu



	pflegen. Die Ableitungsfunktion in Richtung der mittleren Geländemulde darf nicht beeinträchtigt werden. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung ist gemäß obenstehender Abwägung anzupassen. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.8 Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde;</u> <u>Schreiben vom 06.10.2025</u> Die Erläuterungen im Umweltbericht zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind zum Teil nicht nachvollziehbar. Textliche Erläuterungen im Umweltbericht sind auf ein Minimum beschränkt. Nachvollziehbare Erkenntnisse können aus diesem Bericht nicht gezogen werden. <u>Methodik</u> Die Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist mittels Verwendung eines Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) von 2003 oder 2021, möglich. Welcher Leitfaden zur Anwendung kommt ist im Umweltbericht zu erläutern. Eine Kombination beider Leitfäden ist nicht vorgesehen. Die Ermittlung der Wertpunkte ist daher nicht nachvollziehbar. Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) findet keine Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen (vgl. § 1 Ab. 2 Nr. 1 BayKompV). <u>Ausgleichsfläche</u> Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausgleichsfläche und den erforderlichen Maßnahmen fehlen komplett. Diese sind im Bebauungsplan mit entsprechenden Planzeichen und textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die im Luftbild der Anlage 2 abgegrenzte Flächendarstellung für die Ausgleichsfläche weist eine Ausweitung bis zum Straßenkörper der Bundesstraße B306 hin. Die Straßenränder werden durch die	Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung hat eine intensive Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Umweltbericht wurden umfassend überarbeitet bzw. neu bearbeitet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt dabei nach dem aktuellen Leitfaden (2021). Bei der Ausgleichsflächenbilanzierung wird die tatsächliche Grünlandabgrenzung berücksichtigt. Die Überarbeitung des Umweltberichtes erfolgt gemäß der Anlage 1 zum BauGB. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausgleichsfläche und den erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend des neuen Umweltberichts und der neuen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen.



Straßenbauverwaltung intensiv gepflegt und gemulcht. Eine Entwicklung hin zum artenreichen Extensivgrünland wird daher für diese Bereiche angezweifelt und ist gemeinsam mit einem ausreichenden Puffer von der Ausgleichsfläche abzugrenzen.

Grünordnung

Laut der Festsetzung Punkt 12 zur Freiflächengestaltung sind „Freiflächen gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten“.

Aus naturschutzfachlicher Sicht und zur Erhöhung der Artenvielfalt bzw. zum Erhalt von bereits hochwertigen Flächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung sind eine gärtnerische Nutzung und ein gepflegter Zustand zu vermeiden und durch extensive Pflegemaßnahmen zu ersetzen. Insbesondere öffentliche Grünflächen, wie die entlang des Grabens und der Böschungsbereiche sind entsprechend extensiv zu pflegen und mit entsprechenden Pflegemaßnahmen zu beschreiben.

Gebietsschutz

Für den vorliegenden Planentwurf wird gemäß der Vegetationskartierung und dem Bericht „Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplan „Molberting-Süd-Ost“, Siegsdorf“ durch den Biologen Herrn Sichler, auch ein artenreiches Extensivgrünland für die Aufstellung des Bebauungsplans in Anspruch genommen. Dieses artenreiche Extensivgrünland erfüllt die Kriterien des gesetzlichen Schutzes des Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG.

Demnach sind Handlungen verboten, die zur einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen verboten. Der aus § 30 Abs. 2 BNatSchG, Art. 23 Abs. 3 Nr. 7 BayNatSchG folgende Biotopschutz ist gesetzlich strenger ausgestaltet als die – obligatorische – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Gemäß Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG steht die Zulassung einer Bebauung im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde, ein Rechtsanspruch existiert nicht. Insofern kommt der Begründung des Bebauungsplanes in diesem Punkt eine entscheidende Bedeutung zu. Dabei stellt die beeinträchtigende Handlung nicht schon der Bebauungsplan selbst dar, sondern erst dessen Verwirklichung, also das konkrete Einzelbauvorhaben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes muss aber eine

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden überarbeitet. Dabei werden die unterschiedlichen Flächen konkretisiert (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünfläche (Hohlgraben), private Grünfläche (Schneelagerplatz). Sogenannte Schottergärten werden ausgeschlossen. Die Pflanzliste wird in die Festsetzungen übernommen. Dabei werden auch die, in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung geforderten Maßnahmen berücksichtigt.

Der Ausgleich des gesetzlich geschützten Grünlands erfolgt innerhalb der Ausgleichsfläche über geeignete Maßnahmen. Dieser flächengleiche Ausgleich kann bilanziert werden und dient der Kompensation des Eingriffes. Ein darüberhinausgehendes, aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung rührendes Kompensationserfordernis wird ebenfalls ausgeglichen und bilanziert. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange des gesetzlichen

Biotopschutzes behandelt, sodass im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmeentscheidung geprüft und ggf. ausgesprochen werden kann.

Der formlose Antrag zur Ausnahmeentscheidung nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG wird in einem Zuge mit der Benachrichtigung zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an die Untere Naturschutzbehörde versendet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Ergebnisse der Neubilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und des neuen Umweltberichtes sind in die Planung einzuarbeiten.



Einschätzung getroffen werden, ob eine Ausnahme durch die UNB in Aussicht gestellt werden kann. Andernfalls fehlt es an der Erforderlichkeit des Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass die Einzelbauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder zusätzlich zur Freistellung nach Art. 58 BayBO eine Ausnahmeentscheidung nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG beantragen müssen.

Diese Antragstellung kann vermieden werden, indem die UNB bereits während des Bauleitplanverfahrens die Ausnahmeentscheidung ausspricht.

Wir empfehlen diesen Weg, die Antragstellung erfolgt mit entsprechender Begründung formlos. Bauwerber müssen sich in diesem Falle nur dann mit der Frage einer Ausnahme befassen, wenn entweder vom Ausgleichsflächenkonzept des Bebauungsplanes abgewichen wird (z. B. erheblich größere Bebauung als Baugrenzen im Wege der Befreiung) oder die Baugrundstücke zunächst mehr als sieben Jahre lang unbebaut bleiben.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse ist bei der Schaffung von Wohnbauland i. Ü. nicht begründbar. Möglich ist aber ein Ausgleich nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG. Anders als im Rahmen herkömmlicher

Ausgleichsflächenbetrachtungen reicht es hier nicht aus, wenn anderweitig Ausgleichsflächen geschaffen werden, sondern der Ausgleich muss in der Weise erfolgen, dass erneut ein LRT 6510 entstehen kann. Dieser Ausgleich muss im Flächenverhältnis 1:1 erfolgen. Es müsste daher noch ein entsprechendes Ausgleichsflächenkonzept entwickelt und mit der UNB final abgestimmt werden. Eine Ausnahmeentscheidung nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG, § 30 Abs. 2 und 4 BNatSchG kann im Zuge des Bauleitplanverfahrens erst in Aussicht gestellt werden, wenn ein entsprechendes Ausgleichskonzept vorliegt.

Grundsätzlich ist der notwendige Ausgleich auf der Wiesenfläche, Fl. Nr. 256, Gmkg. Obersiegsdorf, potenziell möglich, wie im Bericht „Erfassung und Bewertung Vegetation; Ausgleichsfläche B-Plan „Molberting-Süd-Ost“ durch den Biologen Herrn Sichler festgestellt.

Ein Antrag zur Ausnahmeentscheidung nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG ist im Rahmen der nachfolgenden Behördenbeteiligung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)



1.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Traunstein;
Schreiben vom 29.09.2025

Das AELF formuliert keine Einwendungen, gibt aber fachliche Informationen und Empfehlungen wie folgt ab:

In der Ausgleichsflächenberechnung ist der erbrachte Ausgleich um 6983 WP höher als der nötige Ausgleichsbedarf. Das entspricht bei einer Aufwertung von 6WP einer Fläche von 1163m². Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche bitten wir den Überschuss in ein Ökokonto zu überführen und somit für anderweitige Baumaßnahmen zu verwenden oder die Ausgleichsfläche auf die notwendige Größe zu reduzieren. Zudem ist zu prüfen, ob aufgrund Vermeidungsmaßnahmen eine Reduktion bis zu 20% möglich ist, hierzu siehe Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Anlage 2 Tabelle 2.2 auf Seite 44 und 45.

In den textlichen Hinweisen sollte auf jeden Fall folgender Passus aufgeführt werden: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Wird auf den Flächen Weidehaltung betrieben, ist von den Weidetieren entsprechend Abstand zu halten; Hunde sind an der Leine zu führen.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Bereich des Planungsgebietes liegt bei 52 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (46). In diesem Bereich handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Traunstein. Aus

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der frühzeitigen Beteiligung insgesamt überarbeitet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt dabei nach dem aktuellen Leitfaden (2021). Zum Ansatz kommt dabei sowohl der Beeinträchtigungsfaktor sowie der abzugsfähige Planungsfaktor. Bei der Ausgleichsflächenbilanzierung wird die tatsächliche Grünlandabgrenzung berücksichtigt. Durch die festgesetzte Grünlandextensivierung wird der Landwirtschaft keine Fläche entzogen. Auch mit der Neubilanzierung ergibt sich ein Überschuss, der aber insgesamt geringer ausfällt. Dieser soll dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden. Der vom AELF geforderte Hinweis wird in gekürzter Form in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. „In der Umgebung des Baugebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hiervon ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.“ Der Hinweis auf Weidetiere und Anleinen von Hunden ist zwar sinnvoll und verständlich, hat aber keine Relevanz im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

Die Hinweise zur hohen Grünlandzahl und zur agrarstrukturellen Wertigkeit der Fläche werden zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung der Belange entscheidet die Gemeinde jedoch zu Gunsten der Bebauung, da die städtebaulichen Erfordernisse und die Sicherstellung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung überwiegen. Bereits die vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung – der Flächennutzungsplan – sieht seit dem Jahr 1999 die Umwandlung der Flächen in Wohnbauflächen vor. Die Planung wird daher fortgeführt.



landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Ergebnisse der Neubilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind in die Planung einzuarbeiten. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.10 Staatliches Bauamt Traunstein,</u> <u>Hochbau / Straßenbau;</u> <u>Schreiben vom 03.09.2025</u> Das staatliche Bauamt, SG11, erhebt keine Einwendungen, weist jedoch darauf hin, dass von der Bundesstraße ausgehende Emissionen zu berücksichtigen sind. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR)	Die Hinweise wurden im Rahmen der Bauleitplanung bereits zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Steger & Partner durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 306, der Kreisstraße TS 5, der Bundesautobahn A 8 sowie der örtlichen Erschließungsstraßen einwirken. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Das Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle aufgrund der innerörtlichen Lage und fehlender verfügbarer Flächen entlang der Straßen nicht sinnvoll bzw. nicht realisierbar sind. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Hierzu gehören Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie Vorgaben für Schlafräume hinsichtlich einer geeigneten Belüftung bei geschlossenen Fenstern. Das Gutachten zum einwirkenden Verkehrslärm und die daraus resultierenden Maßnahmen zum Schallschutz wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gesichtet. Es wurden keine Einwände dazu seitens der Behörde vorgebracht.



	Eine Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger wird nicht erwartet. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Belange des Verkehrslärmschutzes wurden durch die schalltechnische Untersuchung im Verfahren berücksichtigt. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.11 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH;</u> <u>2 Schreiben vom 26.09.2025, 13:26 Uhr und 13:27 Uhr</u> Die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH macht keine Einwände gegen die Planung geltend. Es wird die Information übermittelt, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen der Unternehmen befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist. Eine Ausbauentcheidung wird durch Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen. Dazu ist eine aktive Kontaktaufnahme bzw. Kostenanfrage erforderlich. Zu diesem Zwecke wird ein Kontakt mitgeteilt.	Die Hinweise der Vodafone werden zur Kenntnis genommen. Bei der Erschließungsplanung sollen Leerrohre und Kabelschächte so eingeplant, und bei der Ausführung so verlegt werden, dass diese möglichst ohne weitere Erdarbeiten durch Vodafone genutzt werden können. Eine Festlegung bzw. ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht angezeigt. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>1.12 Deutsche Telekom Technik GmbH;</u> <u>Schreiben vom 18.09.2025</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen	Die Hinweise zur ungehinderten und kostenfreien Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen, zur Abstimmung der Leitungszonen, zur Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen sowie zur rechtzeitigen Einbindung der Telekom (inkl. Bauzeitenplan mit 6 Monaten Vorlauf) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der



und dementsprechend die erforderlichen
Stellungnahmen abzugeben.

Zu der Planung nimmt die Telekom wie folgt
Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die
Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-
Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser
Prüfung wird die Telekom eine
Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem
Hintergrund behält sich die Telekom vor,
bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits
bestehenden oder geplanten Ausbau
einer TK-Infrastruktur durch einen anderen
Anbieter auf die Errichtung eines eigenen
Netzes zu verzichten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhebt
keine Einwände zur Planung.
Derzeit befinden sich keine
Telekommunikationslinien im
Geltungsbereich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass
aus wirtschaftlichen Gründen eine
unterirdische Versorgung des
Neubaugebietes durch die Telekom nur bei
Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten
Erschließung möglich ist.

Es wird daher beantragt Folgendes
sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des
Telekommunikationsliniennetzes im
Erschließungsgebiet eine
ungehinderte, unentgeltliche und
kostenfreie Nutzung der künftigen
Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und
einvernehmliche Abstimmung der
Lage und der Dimensionierung der
Leitungszonen vorgenommen wird
und eine Koordinierung der
Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau
und Leitungsbau durch den
Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger
aufzuerlegen, dass dieser für das
Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan
aufstellt und mit uns unter
Berücksichtigung der Belange der
Telekom abzustimmen hat, damit
Bauvorbereitung, Kabelbestellung,
Kabelverlegung, Ausschreibung von
Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig
eingeleitet werden können. Für

Erschließungsplanung berücksichtigt. Die
Belange der Telekom werden bei der
weiteren Planung beachtet.

Bei der Erschließungsplanung sollen
Leerrohre und Kabelschächte so eingeplant,
und bei der Ausführung so verlegt werden,
dass diese möglichst ohne weitere
Erdarbeiten durch die Telekom genutzt
werden können.

Eine Festlegung bzw. ein Hinweis im
Bebauungsplan ist nicht angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme
zur Kenntnis.

Änderungen an der Planung sind nicht
veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)



Unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	
--	--

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 01.09.2025 bis einschließlich 06.10.2025 auf der Grundlage des Entwurfs in der Fassung vom 15.07.2024 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>2.1 Öffentlichkeit 1,</u> <u>Stellungnahme vom 02.10.2025</u> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wird eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Molberting-Süd-Ost“ abgegeben. Nach Einsicht der Inhalte der diesbezüglichen Bekanntmachung ist es dem Einsender wichtig kund zu tun, dass er den geplanten Straßenbau der von Norden kommenden Erschließungsstraße (abzweigend von der Molbertinger Straße), welche entlang der gesamten Länge der Grundstücksgrenze [Fl. Nr. 245/1] verläuft, ausdrücklich ablehnt. Es sei ihm in diesem Zuge ein Anliegen darauf hinzuweisen, dass die Erschließung des Plangebietes „Molberting-Süd-Ost“ mittels zweier separater Straßen höchstwahrscheinlich ein unangemessenes Unterfangen darstellt. Dieser Planungsansatz führe unter anderem zu unnötiger Flächenversiegelung und zu unnötig hohen Baukosten. Die Erschließung von allen vier Bauparzellen mittels der von	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungskonzeption wurde im Zuge der weiteren Planung überarbeitet. Anstelle zweier voneinander getrennter Stichstraßen ist nunmehr eine Verbindung der beiden Erschließungsstraßen vorgesehen. Hierdurch entsteht eine durchgängige innere Erschließung des Plangebiets. Die geänderte Planung bietet gegenüber einer reinen Stichstraßenlösung wesentliche funktionale Vorteile: 1. Müllabfuhr, Winterdienst, Rettungsdienst und Feuerwehr können das Gebiet ohne Wende- und Rangiermanöver durchfahren. Die Verkehrssicherheit wird erhöht, da Wendebewegungen entfallen und Begegnungssituationen besser abgewickelt werden können. Die Erreichbarkeit sämtlicher Grundstücke wird verbessert.



Westen kommenden Stichstraße sei möglich. Auch besonders durch die wesentlich geringere Höhendifferenz sei diese Erschließungsvariante von enormem Vorteil. Zudem sei für die aus Norden kommende Stichstraße die Errichtung einer Stützwand, im Ausmaß eines massiven Beton-Bauwerkes, notwendig. Dies würde zu erheblichem Mehraufwand und enormen Mehrkosten führen.

2. Durch die Verbindung beider Straßen entsteht eine robuste und langfristig flexible Erschließungsstruktur.
3. Für die Verbindung der beiden Erschließungsstraßen ist eine Querung des Grabens erforderlich. Die hierfür notwendigen Maßnahmen werden jedoch als vertretbar bewertet. Den Eingriffen stehen erhebliche Vorteile für die Erschließung, die Bewirtschaftung des Grabens sowie für die Befahrbarkeit durch öffentliche Dienste gegenüber.
Mit der Querung des Grabens kann auch der im Gutachten zum wildabfließenden Wasser empfohlene zweite Rechen zum Schutz vor Verklausung des Hohlgrabens realisiert werden. Der Brückenbau erleichtert Pflege und Wartung von Einlaufschächten und Rechen zu Gunsten einer sicheren Ableitung des abfließenden Oberflächenwassers.
4. Es wurde zudem darauf geachtet, dass die Verbindungsstraße nicht als attraktive Abkürzungsstrecke wirkt. Im Verbindungsbereich wird daher eine Engstelle mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebiets und der fehlenden überörtlichen Verbindungsfunktion ist nicht von einem relevanten Durchgangsverkehr auszugehen. Der mit der Straßenverbindung verbundene Verlust einer Teilfläche einer Bauparzelle wird aufgrund der überwiegenden öffentlichen und verkehrlichen Vorteile als vertretbar angesehen.
5. Die Notwendigkeit einer massiven Stützwand ist nicht nachvollziehbar, denn die „Auffahrtsrampe“ als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist im Bestand bereits vorhanden und muss im Wesentlichen nicht erhöht werden. Bei Betrachtung einer Schnittebene entlang der Straße zeigt sich im unteren Bereich eine Senke und im oberen Bereich eine Überhöhung. Am Übergang beträgt die maximale Rampenneigung im Bestand ca. 19,9%. Machbar und sinnvoll wäre hier eine Angleichung der Neigung auf ca. 11%. Dies hätte eine maximale Anfüllung der Senke



Des Weiteren wird Einspruch bezüglich der angedachten Planung zur Gebäudehöhe auf dem, im Westen benachbarten Grundstück [Fl. Nr. 243/XX (nördliche Grundstücke)] erhoben.

Das geplante Doppelhaus, welches sich in direkter Nachbarschaft zum Wohnhaus mit der Adresse Molbertinger Straße 18 befindet, würde selbiges höhentechisch um einiges überragen. Die Wohnräume in der Hausnummer 18 befänden sich – nach aktueller Planung – circa 1,80 m unter dem Niveau auf welchem das geplante Gebäude errichtet werden soll. Somit würde die EG-Decke des neuen Hauses in etwa auf Höhe des Dachfirstes verlaufen. Aufgrund dieses massiven Höhenunterschiedes wird gefordert im Bebauungsplan eine Beschränkung auf die Gebäudeform eines anderthalbgeschossigen Kniestockhauses (plus der geplanten Unterkellerung) festzulegen.

Außerdem wird eine korrekte Darstellung der Höhenlinienverläufe auf dem Grundstück (Fl. Nr. 245/1) gefordert.

Abschließend wird erfragt, was den Hintergrund für die im Lageplan des Plangebiets ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen im Osten des Doppelhauses [Fl. Nr. 243/XX] (siehe Legende: „Baugrenze, nur Nebenanlagen i.S. BauNVO § 19, Abs. 4) darstellt?

von ca. 45 cm zur Folge. Dieses Maximum liegt ca. in der Mitte zwischen Garage und Wohnhaus auf Fl. Nr. 245/1. Im oberen Bereich (ca. Südfassade des Wohnhauses) wäre hingegen eine Abflachung im selben Maß auszuführen.

Die mögliche Gebäudehöhe der Parzelle 1 wurde geprüft. Die im Bebauungsplan festgesetzte seitliche Wandhöhe von 6,60 m orientiert sich an der örtlichen Topografie und der vorhandenen Bebauungsstruktur und entspricht der ortsüblichen Einfamilienhausbebauung. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einhaltbar.

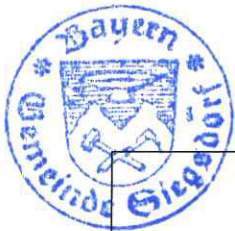
Ein bauplanungsrechtlicher Anspruch auf eine „gleich hohe“ Nachbarbebauung besteht nicht; maßgeblich ist die städtebauliche Einfügung unter Wahrung der Abstandsflächen und der nachbarlichen Belange.

Die durchgeführte Sonnen- und Verschattungsstudie belegt, dass lediglich an einem repräsentativen mittleren Wintertag eine zeitlich begrenzte Verschattung am Nachmittag auf Teile der West-/Südfassade des Nachbargebäudes auftritt. An den weiteren repräsentativen Stichtagen (Frühjahr/Herbst-Tagundnachtgleiche, Sommersonnenwende) tritt keine Verschattung auf. Solche kurzzeitigen winterlichen Verschattungen sind in Hang- und Nachverdichtungslagen üblich und zumutbar; Anhaltspunkte für eine „erdrückende Wirkung“ liegen nicht vor.

Eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe ist städtebaulich nicht erforderlich.

Eine erweiterte Vermessung der Geländebereiche auf Fl. Nr. 245/1 wurde durch die Gemeinde Siegsdorf durchgeführt. Die Daten wurden in die Planung übernommen, das Geländemodell aktualisiert und die Höhenlinien auf Fl. Nr. 245/1 korrekt dargestellt.

In diesem Bereich sind nur die im zitierten Abschnitt der Baunutzungsverordnung aufgeführten Einrichtungen zulässig. Dies können zum Beispiel Garagen, Carports oder Geräteschuppen sein. Die Legende wird klarstellend überarbeitet. Die Fläche ist als



Es wird die Kenntnisnahme dieser Einwände, sowie eine Berücksichtigung dieser im weiteren Planungsverfahren erbeten sich im Vorfeld für die Rückmeldung auf dieses Schreiben bedankt.	Fläche für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu definieren. Die Kenntnisnahme und Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen zu Bebauungsplänen finden regulär im Bauausschuss und Gemeinderat statt, sobald alle Sachverhalte inhaltlich von der Verwaltung geklärt wurden. Erst nach Beschluss der Abwägung kann eine Rückmeldung an die Stellungnehmenden gegeben werden. Daher kann es einige Monate dauern bis eine Rückmeldung auf die eingereichten Schreiben stattfindet. Nach Beschluss des Gemeinderates wird das Ergebnis der Abwägung – wie vom Baugesetzbuch vorgesehen – allen Stellungnehmenden mitgeteilt. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planung sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
<u>2.2 Öffentlichkeit 2,</u> <u>Stellungnahme vom 22.09.2025</u> Von Seiten des Stellungnehmenden wurde auf Anträge im Vorfeld des jetzigen Verfahrens verwiesen in denen erbeten wurde das Grundstück mit der Fl. Nr. 246 Gemarkung Obersiegsdorf mit in die Planungen einzubeziehen. Unterlagen zu den Vorgängen aus dem Jahr 1994 wurden beigelegt.	Aufbauend auf den Austausch zur Ausweisung von Bauland aus dem Jahre 1994 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Jahr 1999 geändert (6. Änderung). Der Flächennutzungsplan stellt die langfristige städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Das benannte Grundstück liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan von 1999 dargestellten Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Auf dem genannten Grundstück ist eine „Sonstige Grünfläche“ als Randeingrünung eingetragen. Mit dem derzeit laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Molbertig-Süd-Ost“ werden lediglich Flächen, welche bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1999 als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen sind, rechtsverbindlich als Wohnbauland festgesetzt. Eine Hinzunahme von Flächen, die im Flächennutzungsplan von 1999 nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind, ist nicht vorgesehen.



	Zudem lässt sich die Erschließung des Grundstücks nicht darstellen, ohne Fremdgrund einzubeziehen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Planung sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: 15 (ja) : 0 (nein)
--	--

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB machten folgende Änderungen der Planung erforderlich:

1. Die Ortsrandeingrünung wurde mittels Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Tiefe von 3,00 m festgesetzt.
2. Die Festsetzung zur Abstandflächenregelung wurde konkretisiert.
3. Eine Festsetzung zur Dachneigung von Quergiebeln wurde ergänzt.
4. Es wurden Festsetzungen zur geregelten Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ergänzt.
5. Der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die daraus resultierende Festsetzungen wurde umfassend überarbeitet.
6. Klarstellend wurde ergänzt, dass auf den Parzellen 1a,1b, 3a und 3b nur Doppelhäuser zulässig sind.

Folgende Änderungen wurden im Rahmen der Entwurfsüberarbeitungen vorgenommen:

1. Die Erschließung wurde umgeplant und nun als durchgängige öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Baufenster und Flächen für Nebenanlagen wurden dem Verlauf der neuen Erschließung angepasst.
3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen zum Hohlgraben wurden dem tatsächlichen Geländeverlauf nach festgesetzt.
4. Entlang der Flächen des Hohlgrabens wurde ein seitlicher Abstand von mind. 1,00 m als freizuhalten festgesetzt, um die Pflege und Unterhaltung des Hohlgrabens zu gewährleisten.
5. Die Zufahrten je Einzel- oder Doppelhaus wurden auf maximal 6,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
6. Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.
7. Der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wurde ein Spielraum von plus / minus 20 cm auf die festgesetzten OKFFB Werte eingeräumt.

Zudem wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, um die Leserlichkeit des Plans zu verbessern.



Die geänderten Unterlagen liegen der Verwaltung vor, sodass der Billigungsbeschluss und die Freigabe der Planung für die förmliche Beteiligung stattfinden können.

Erschließung des Baugebietes und Widmung der Planstraße

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine durchgängige, öffentliche Verkehrsfläche. Es wird noch entschieden, ob es sich schlussendlich um eine Ortsstraße oder einen Eigentümerweg handeln wird. Das Widmungsverfahren wird nach Herstellung der Straße durchgeführt.

Der öffentliche Kanal wird in die Erschließungsstraße gelegt und westlich des Hohlgrabens an die Wolfsberger Straße und östliche des Hohlgrabens an die Molbertiger Straße angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung soll als Ringleitung ausgeführt werden.

Die für die Gemeinde anfallenden Kosten für die Erschließung des Baugebietes können erst nach Abschluss des Erschließungsvertrags geschätzt werden.

Städtebaulicher Vertrag:

Zur Sicherung der Bauleitplanung ist vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Folgende Punkte sollen in diesem Vertrag geregelt werden:

- Erschließungsplanung und Herstellung der Erschließung
Vorgesehen ist, dass die Erschließungsplanung und die Herstellung der Erschließung durch die Anlieger der Planstraße (auch Gemeinde Siegsdorf) erfolgt und die fertige Erschließungsstraße anschließend in die Baulast der Gemeinde übernommen wird. Die Abwicklung soll über die Zwischenschaltung eines Erschließungsträgers erfolgen.
- Planung und Herstellung der Maßnahmen zur geregelten Niederschlagswasserableitung im Bereich des Hohlgrabens
- Schriftliche Fixierung der nachfolgenden Sicherungen der Ankaufsrechte über notarielle Verträge zu Gunsten der Gemeinde für die neu entstehenden Baugrundstücke (Einheimischen Bindung).
- Schriftliche Fixierung der nachfolgend zu schließenden Notarverträge zu Grundstücksangelegenheiten und Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde für die Ausgleichsfläche
- Herstellung der Ausgleichsflächen und Aufteilung der Kosten für die Herstellung

Planungskosten durch das Bauleitplanverfahren

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

Folgekosten

Durch das neue Baugebiet kommen auf die Gemeinde Folgekosten für den laufenden Infrastrukturerhalt (z.B. Straßenunterhalt und Winterdienst) sowie für die soziale Infrastruktur (Kita- und Schulplätzen) zu.

Weitere Schritte

Im weiteren Verfahren ist nun die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die zum Verfahren erstellten Untersuchungen und Gutachten

sind mit zu veröffentlichen. Seitens der Verwaltung wird der Beginn der Beteiligung für Ende September 2026 angestrebt.

Insgesamt wurden folgende Untersuchungen und Gutachten für das Verfahren erstellt:

- Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung
- Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen
- Vegetationserfassung Ausgleichsfläche
- Geotechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Gutachten zum Niederschlagswasser / wildabfließendem Wasser
- Sonnen- und Verschattungsstudie

Ergebnis der Vorberatung im Bauausschuss

Der Bauausschuss hat dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.09.2026 mit 7 (ja) zu 0 (nein) Stimmen empfohlen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu billigen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Molberting-Süd-Ost“ mit geändertem Geltungsbereich in der Fassung vom 07.09.2026 (**Anlage 1**) nebst Begründung vom 28.07.2026 (**Anlage 2**) und Umweltbericht vom 15.07.2026 (**Anlage 3**) zu billigen und für die förmliche Beteiligung freizugeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Molberting-Süd-Ost“ mit geändertem Geltungsbereich in der Fassung vom 07.09.2026 (**Anlage 1**) nebst Begründung vom 28.07.2026 (**Anlage 2**) und Umweltbericht vom 15.07.2026 (**Anlage 3**) und gibt ihn für die förmliche Beteiligung frei.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.
Siegsdorf, den 17.09.2026
Gemeinde Siegsdorf
i.A.

