

BEBAUUNGSPLAN **MOLBERTING-SÜD-OST** GEMEINDE SIEGDORF



B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 28.07.2026



[planungsbüro eisenbichler](#)

Stefan Eisenbichler

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

Molbertinger Straße 21 – 83313 Siegsdorf

Tel 08662/668833 – Fax 08662/668844

info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de

1. Allgemeines, Anlass zur Aufstellung, Planungsziele

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

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

Der naturschutzfachliche Ausgleich zu dieser Bauleitplanung findet auf der Fl. Nr. 256 (T) der Gemarkung Obersiegsdorf statt. Daher ist die Fl. Nr. 256 (T) in den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

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

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

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

2. Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf (6. Änderung) ist die geplante Wohnbaufläche im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.



(Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siegsdorf, 22.07.1999)

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

3. Verfahren

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

4. Infrastruktur

Die Erschließung für das Bebauungsplanareal ist gesichert. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erarbeitet. Die Erschließungsplanung wird über einen Erschließungsvertrag gesichert. Dieser ist Teil des städtebaulichen Vertrages und vor Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Ortskanal, wobei noch entsprechende Anschlussleitungen geschaffen werden müssen. Die Trink- und Brauchwasser- sowie Energieversorgung ist durch Anschluss an die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Für die östlichen Gebäude ist bereits aus der Molbertinger Str. ein Anschluss an die Wasserversorgung und den Kanal in das Flurstück gelegt.

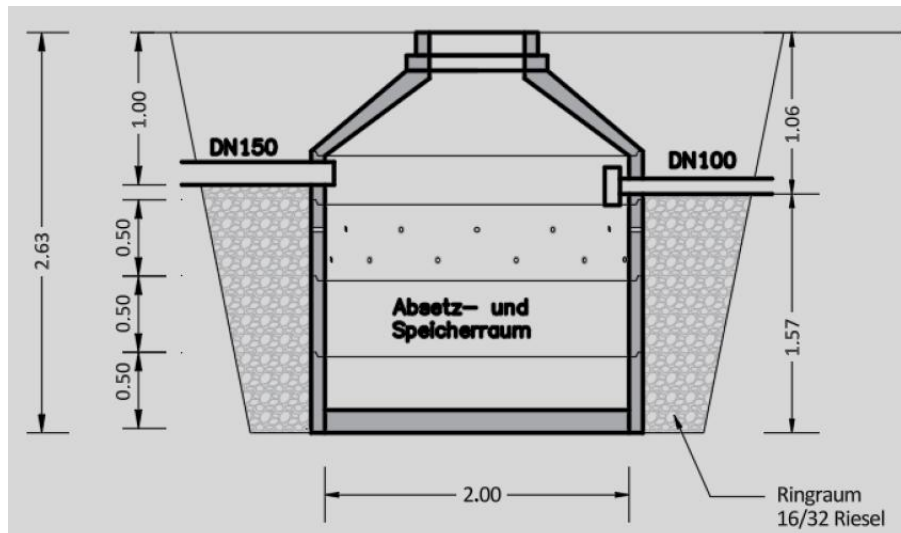
Die westlichen Gebäude müssen über die Wolfsberger Str. versorgt werden, hier ist noch nichts vorbereitet.

Für den Anschluss an das Stromnetz wie auch den Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist der jeweilige Bauherr zuständig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber eine ausreichende Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten für die Planung der Anschlüsse benötigen.

Die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser wurden durch die Bauingenieur-Gemeinschaft Trauntal GmbH mit einer hydrotechnischen Untersuchung vom 22.06.2026 geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder auf benachbarte Grundstücke entstehen. Die vorhandenen Ableitungsstrukturen bleiben erhalten und werden hydraulisch verbessert. Vorgesehen sind insbesondere die Optimierung des bestehenden Grabensystems, die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume im Bereich der Kaskadenbecken, die Verlängerung bestehender Verrohrungen, der Einbau von Einrichtungen zum Schutz vor Verklausungen sowie die Anlage einer südlichen Wall-Graben-Struktur zur gezielten Ableitung wild abfließenden Oberflächenwassers.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierfür wurden Rückhalteeinrichtungen in Form von Zisternen festgesetzt. Die Ableitung erfolgt gedrosselt und zeitverzögert. Die hydraulische Untersuchung weist nach, dass die geplanten Maßnahmen den durch die Bebauung verursachten Retentionsraumverlust vollständig ausgleichen. Die Hochwassersituation wird nicht verschlechtert, die Abflussspitze wird im Bemessungsfall sogar geringfügig reduziert.



(Skizze als Ausführungsvorschlag der Rückhalte- und Versickerungseinrichtung, Auszug aus dem Dokument „Hydrotechnische Untersuchung zum wild abfließenden Oberflächenwasser“ Bauingenieurgemeinschaft Trauntal, vom 22.06.2026)

5. Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung, Gestalterische Festsetzungen

Die geplanten Wohnhäuser werden in Art und Höhenentwicklung sowie Dach- und Fassadengestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bebauungscharakter angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf der Siedlungsfläche effektiv sein und bedarfsorientierte Wohnungsgrößen, insbesondere auch Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen. Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO wird die GRZ auf 0,43 festgesetzt.

Die Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude wurden so gewählt, dass einerseits größtmögliche Planungsfreiheit erreicht werden kann, aber auch Mindestabstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die nördliche Baugrenze im Bereich der Parzelle 2 folgt einer spezifischen Baukörperanordnung, die bereits auf eine konkrete Objektplanung Bezug nimmt. Diese Planung wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer entwickelt und berücksichtigt funktionale sowie gestalterische Anforderungen des vorgesehenen Bauvorhabens. Der Versprung der Baugrenze dient der optimalen Ausnutzung des Grundstücks, der Einfügung in die Umgebung sowie der Sicherstellung angemessener Abstandsflächen. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze entsprechend angepasst und im Bebauungsplan übernommen.

Einfriedungen und Zufahrten

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Zufahrten dienen der Sicherung eines ortsbildverträglichen und durchgrünzten Siedlungsbildes sowie der Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Landschaft. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und die Beschränkung auf natürliche Materialien und heimische Gehölze vermeiden eine abschottende Wirkung und fördern die ökologische Durchlässigkeit. Der erforderliche Abstand zwischen Gelände und Zaun ermöglicht die Wanderung von Kleintieren. Der Ausschluss von Sockelmauern trägt zusätzlich zur ökologischen Durchlässigkeit und zur Versickerung von Niederschlagswasser bei.

Die Freihaltung des entlang des Hohlgrabens verlaufenden Bereichs von Einfriedungen gewährleistet dessen Unterhaltung und Funktionsfähigkeit sowie die Zugänglichkeit der entsprechenden Anlagen. Die Regelungen zu Toren, Zufahrten und Stellplatzanlagen dienen der Verkehrssicherheit und der Vermeidung von Behinderungen im öffentlichen Straßenraum.

Die Begrenzung der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Stellplatz-, Garagen- und Zufahrtsbereiche dient neben der Erhaltung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes insbesondere der Sicherstellung ausreichender Flächen für die Schneeablagerung im Winter. Dadurch werden Beeinträchtigungen von Stellplätzen, abgestellten Fahrzeugen und öffentlichen Verkehrsflächen durch den bei der Straßenräumung anfallenden Schnee vermieden. Zudem werden übermäßige Versiegelungen im Straßenraum reduziert. Ausnahmen ermöglichen die Berücksichtigung besonderer Grundstücksverhältnisse im Einzelfall.

Stellplätze und Schneeablagerung

Auf die örtliche Stellplatzsatzung wird verwiesen. Diese ist stets in der aktuellen Fassung zu verwenden.

Um beengten Straßenverhältnissen durch Schneelagerung im Winter vorzubeugen sind im Zuge der Bauantragsstellung je Wohneinheit 6m² Schneeablagerungsfläche angrenzend an die Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Auf Privatgrundstücken sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche mit sicherfähigen Belägen auszustatten. Versiegelungen z.B. durch Asphalt o.ä. werden grundsätzlich nicht zugelassen. Damit wird der Klimaanpassung Rechnung getragen. Der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird reduziert und eine Versickerung vor Ort begünstigt.

6. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung

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

Bestandsbeschreibung naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen spielen eine gewichtige Rolle im Rahmen der Planung. Für eine ausführliche Beschreibung wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

Für die Vegetation liegt eine Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen durch Herrn Dipl.-Biol. Markus Sichler vor. Zusammengefasst ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und einer ortsbildprägenden Baumgruppe mit Staudensaum im Zentrum. Die Grünlandflächen werden durch einen temporär wasserführenden Graben, der von Süd nach Nord verläuft, getrennt. Der überwiegende Anteil der Wiesen ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen. Allerdings findet sich östlich der Baumgruppe ein blüten- und artenreiche Wiesenanteil, der aufgrund der Artenausstattung einem i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland (artenreiches Extensivgrünland) entspricht.

Zum Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch Frau Dipl.-Biol. Johanna Stegherr erarbeitet. Der Geltungsbereich bietet zusammenfassend aktuell geeigneten Lebensraum für einige saP-relevante Fledermaus- und Vogelarten. Da sich das Artenspektrum auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsnähe auf vergleichsweise unempfindliche Arten beschränkt, sind detaillierte Arterfassungen nicht notwendig. Es müssen konfliktvermeidende Maßnahmen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen geschützter Arten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll sichergestellt werden, dass eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft erfolgt. Dies erfolgt v. a. durch die festgesetzte Eingrünung.

Auch eine Durchgrünung des Baugebietes ist vorgesehen. Um die spätere Bebauung nicht einzuschränken ist die Durchgrünung nicht lagemäßig verortet (flächenmäßige Pflanzgebote). Die Baumstandorte - für die gemäß der Grundstücksgröße erforderliche Anzahl - können durch die Bauwerber eigenverantwortlich gewählt werden.

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

Eine Pflanzliste und Mindestqualitäten des Pflanzmaterial sind in den Festsetzungen enthalten.

Zwei Gehölze des Gehölzbestandes können durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des Hohlgrabens und durch die Verengung der Erschließungsstraße erhalten werden.

Die extensive Pflege der Grünflächen soll einen zusätzlichen Lebensraumverlust, v.a. für Insekten verhindern. Gleiches gilt für die artenschutzrechtlichen Festsetzungen, die auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung festgesetzt werden.

Gesetzlicher Biotopschutz gem. Art. 23 BayNatSchG

Von der Planung betroffen ist ein gemäß Art. 23 Abs.1 BayNatSchG gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland (artenreiches Extensivgrünland). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind i. S. v. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Für eine Maßnahme kann gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt nicht vor, die Beeinträchtigungen können jedoch ausgeglichen werden.

Es wurde zunächst geprüft, ob der Eingriff vermeidbar ist. Ziel der Gemeinde Siegsdorf ist es, dringend benötigten Wohnraum nicht nur im Hauptort, sondern auch den größeren Ortsteilen zu schaffen. Für den Ortsteil Molberting liegt hier eine städtebaulich gut arrondierende Entwicklungsfläche vor, die auch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit ist es nicht möglich den Eingriff zu vermeiden.

Geprüft wurde zudem, ob der Eingriff reduziert werden kann, in dem nicht die gesamte Fläche entwickelt wird. Auch dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Bei dem artenreichen Extensivgrünland handelt es sich nicht um eine Randfläche, sondern einen zentralen Bereich der geplanten Bebauung, der außerdem direkt an den Baubestand anschließt. Wenn also, nur Teilflächen entwickelt würden, könnte das landesplanerische Anbindegebot in Frage stehen. Eine Minimierung des Eingriffes ist somit ebenfalls nicht möglich.

Aufgrund des Eingriffes in das gesetzlich geschützte Biotop ist eine flächengleiche Herstellung des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle zum Ausgleich erforderlich. Die Beeinträchtigung kann 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 Fl. Nr. 256, Gemarkung Obersiegsdorf. Die Fläche sowie die zugehörigen Maßnahmen sind über Festsetzungen abgesichert.

Mit dem Bebauungsplan wird daher gleichzeitig ein Antrag auf Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gestellt.

7. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl. Nr. 256, Gemarkung Obersiegsdorf.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

9. Betrachtung der einwirkenden Geräuschemissionen

Immissionsschutz

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

Baulicher Schallschutz

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgeräuschemissionen der Wolfsberger Straße, der Molbertinger Straße, der Bundesstraße B 306, der Kreisstraße TS 5 sowie der Bundesautobahn A 8 ausgesetzt.

Obwohl im Planungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil stark überschritten werden, sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da aufgrund des Geländesprungs zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Zugriff auf benachbarte Flächen entlang der Straßen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen. Es ist einerseits in allen allgemeinen Wohngebieten eine allgemein zulässigerweise erreichbare Geräuschkinderung von mindestens 5 dB(A) sicherzustellen; andererseits hat jeder Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Verkehrsgeräuschemissionsplanes selbst Maßnahmen zum baulichen Schallschutz nachzuweisen, die für Aufenthaltsräume einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln unterhalb über 45 dB(A) während der Nachtzeit wird an den Gebäuden mit geplanten Fenstern in der Regel unproblematisch eine ausreichende Nachtruhe möglich sein; für Schlaf- und Kinderzimmern oder Einbau von Einrichtungen zur Raumlüftung festgelegt sind Maßnahmen zu ergreifen, um bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen.

10. Planungsalternativen

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

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

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Planung alternative Erschließungskonzepte geprüft. Dazu zählten Varianten mit einer ausschließlichen Erschließung über die westliche bzw. die nördliche Zufahrt. Auch wurde eine Erschließung über zwei Stichstraße geprüft. Letztlich fiel die Entscheidung gegen eine Stichlösung, um zu Einen den Ringschluss zu ermöglichen und zu Anderen den Unterhalt und die Pflege des Hohlgrabens gewährleisten zu können. Eine Erschließung über den Hohlgraben scheitert darüber hinaus an der beengten Zufahrtssituation zur Molbertinger Straße.

11. Zusammenfassung

Nach Abwägung aller Kriterien ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „MOLBERTING-SÜD-OST“ als vertretbar und verträglich zu sehen, nachdem der dringenden Schaffung von Bauland für Wohnraum bedarfsgerecht Rechnung getragen wird und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nachgekommen wird.

Siegsdorf, den

.....
Christian Scheck
(1. Bürgermeister)

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