



Gemeinde Siegsdorf



Niederschriftsauszug
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.10.2025

**TOP 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße";
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Aufstellungs- und
Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2 BauGB**

Amt: 300 --- ---
Beschluss-Nr.: GR-2025182

Datum: 29.10.2025
Az: 024-01/04; 610-02/79 -
 Dah/Neb/Neb

Anwesend:	Normalzahl	Fürstimmen	Gegenstimmen
19	21	19	0

Sachverhalt:

Die Brückner Group, das Planungsbüro Hinterschwepfinger und das Planungsbüro Jocham Kessler Kellhuber stellen die Planungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Gewerbegebiet an der Königsberger Straße in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vor.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Siegsdorf, innerhalb des „Gewerbegebietes zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“. Die Fläche wird im Norden und Westen durch die Breslauer Straße und im Süden durch weitere Gewerbeflächen und Wohnbebauung begrenzt. Nördlich der Planungsfläche in einem Abstand von ca. 40 m verläuft die Autobahn A8. Im Westen und Osten befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Im Plangebiet befindet sich der Hauptfirmensitz der Brückner Group.

Die Firma steht für Forschung und Entwicklung von High-Tech-Anlagen für die Herstellung flexibler und nachhaltiger Kunststoff-Folien und die Planung, Konstruktion und Vertrieb von Anlagen für die Kunststoffindustrie.

Zukünftig ist geplant die Montage von Maschinenbaugruppen an einen anderen Standort auszulagern. Diese Entwicklungen nimmt die Gemeinde zum Anlass, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Nach Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies wird durch die Regelungen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie der für Siegsdorf relevante Regionalplan 18, stellen die Innenentwicklung in den



Fokus der baulichen Entwicklung. Dem kommt die Gemeinde Siegsdorf mit der vorliegenden Bauleitplanung nach.

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“ aus dem Jahr 1995 im Planbereich bereits mehrfach geändert wurde und keine einheitliche Zeichensprache gegeben ist, schlägt die Verwaltung vor, für den Planbereich einen neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ aufzustellen. Dieser ersetzt alle vorangegangenen Bauleitplanungen im Geltungsbereich vollständig. Die beschriebene Vorgehensweise ist mit der Kreisbaumeisterin abgestimmt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" umfasst insgesamt ca. 5 ha. Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist dem Entwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 1**) zu entnehmen.

Vom Planungsbüro Hinterschwepfinger wurde städtebaulich untersucht, wie eine Neuordnung und Nachverdichtung am Standort verträglich integriert werden kann. Mit dem Weichen der Montage kann die LKW-Anlieferung am aktuellen Standort entfallen und weiter im Westen - weg von der Wohnbebauung - platziert werden. Ein neues Customer Innovation Center und neue Büroflächen sind angedacht. Ebenso sollen die Kantine und das Parkhaus erweitert werden. Der entstandene Masterplan bildet dabei nicht ausschließlich die konkreten Planungsabsichten der Firma Brückner in den nächsten Jahren ab, sondern zeigt weitere Entwicklungspotentiale im Sinne einer Angebotsbebauungsplanung auf.

Aufbauend auf den Masterplan hat das Planungsbüro Jocham Kessler Kellhuber einen Entwurf für den neuen Bebauungsplan erstellt (**Anlage 1**).

Innerhalb des Geltungsbereiches wird, wie bereits in der derzeit rechtskräftigen Fassung, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen für Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Die Baufenster werden vergrößert und die Gebäudehöhen erhöht.

Als maximale Höhe innerhalb der Planungsfläche sind 22,0 m erlaubt. Dies entspricht der tatsächlichen Gebäudehöhe im südöstlichen Bürogebäude („Büro Mitte“). Das „Büro Mitte“ bleibt auch nach Überplanung das höchste Gebäude innerhalb des Areals. Im Übrigen bewegen sich die zulässigen Gebäudehöhen zwischen 7,0 m und 19,5 m. Wobei die 19,5 m lediglich im Bereich des „Holdinggebäudes“ zulässig sind. Es werden gezielt Hochpunkte als Akzente innerhalb des Gesamtkomplexes gesetzt, um die Kubatur zu unterteilen und kleinteiliger wirken zu lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird zugunsten der Innenverdichtung von 0,6 auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 erhöht.

Auch die Geschossflächenzahl wurde von 1,0 auf 2,0 erhöht. Dieser Wert liegt noch unterhalb des Orientierungswertes von 2,4 gem. BauNVO.

Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Nachbarn ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes wird das Baufenster um ca. 7 m zurückgenommen, sodass die gewerbliche Nutzung weniger nah an die angrenzende Wohnbebauung im Bestand heranrückt. Die Situation wird demnach entschärft.

Für das an der östlichen Grenze liegende Baufenster BF 7 wurde eine Ausnahme bezüglich des Abstandflächenrechtes festgesetzt.



Die bestehenden Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Je angefangener 500 m² Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Durch den Grünzug entlang des Hangs ist die Planungsfläche im Osten bereits eingegrünt. Nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Neben der Nutzung der Flachdächer für Technikaufbauten (10 – 30%) ist die Nutzung der Flachdächer auch mit aufgeständerten Solaranlagen zulässig. Es ist eine Begrünung der Dachfläche von mindestens 70% der zur Verfügung stehenden Dachfläche festgesetzt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls (**Anlage 3**) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis gelangt die Gemeinde Siegsdorf zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären. Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf ist die Fläche des Planungsgebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Somit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Im Rahmen einer Planungsvereinbarung zum Bauleitplanverfahren wurden die im Verfahren entstehenden Kosten auf den Planungsbegünstigten übertragen. Die Planungshoheit der Gemeinde wird dadurch nicht beeinflusst.

Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, dass sich die Brückner Group im Zusammenhang mit der Werkserweiterung auch Gedanken über die Schaffung von Wohnraum für ihre Mitarbeiter macht.

Weitere Schritte

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen. Demnach ist als nächstes die förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung zur Beteiligung ist für den Gemeindecourier Ende November vorgesehen. Der Beteiligungszeitraum kann demnach Anfang Dezember beginnen. Die zum Verfahren erstellten Untersuchungen und Gutachten sind mit zu veröffentlichen (**Anlage 4-6**).

Vorberatung Bauausschuss

Der Bauausschuss hat dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.10.2025 mit einem Ergebnis von 6 (ja) zu 0 (nein) Stimmen empfohlen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung wurde vom Bauausschuss beauftragt, die Nutzung der Dachflächen durch Dachbegrünung in Kombination mit solarer Strahlungsenergie zu überprüfen und dies in die Überarbeitung der Planung bis zu 28.10.2025 einfließen zu lassen.

Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat mit 6 (ja) zu 0 (nein) Stimmen vor, den Entwurf für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ in der zum 28.10.2025 vorliegenden geänderten Fassung (**Anlage 1**) nebst seiner Begründung (**Anlage 2**) für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei zu geben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ in der Fassung vom 28.10.2025 (**Anlage 1**) nebst Begründung gleichen Datums (**Anlage 2**) und gibt ihn für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB frei.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. den Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB sowie mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Siegsdorf, den 29.10.2025

Gemeinde Siegsdorf

i.A.

