

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET KÖNIGSBERGER STRASSE"
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemeinde Siegsdorf
Gemarkung Untersiegsdorf



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Traunstein
Oberbayern

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Bedarfsnachweis	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	7
2.4	Topographie	8
2.5	Kultur- und Sachgüter	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	11
3.2	Regionalplan	13
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	14
3.4	Wassersensible Bereiche	16
3.5	Flächennutzungsplan	18
3.6	Rechtskräftiger Bebauungsplan	19
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	20
4.1	Städtebauliches Ziel	20
4.2	Art der baulichen Nutzung	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Bauweise, Baugrenze	23
4.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen	24
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	25
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung	25
5.2	Bundesautobahn A 8	28
5.3	Bestandsleitungen allgemein	28
5.4	Wasserversorgung	29
5.5	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	29
5.6	Abwasserentsorgung	29
5.6.1	Schmutzwasser	29
5.6.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	29
5.6.3	Wassergefährdende Stoffe	30
5.6.4	Regenwassernutzung	30
5.6.5	Starkregenereignisse	30
5.7	Stromversorgung	30
5.8	Telekommunikation	30
5.9	Gas	30
5.10	Abfallentsorgung	31
5.11	Erneuerbare Energien	31
5.12	Bodenschutz	31
5.12.1	Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau	31
5.12.2	Bodenversiegelung	31
5.12.3	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	32
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	33
6.1	Lärm	33
6.2	Staub / Geruch	36
6.3	Lichtemissionen	37
6.4	Elektromagnetische Felder	37
7.	KLIMASCHUTZ	37

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.	GRÜNORDNUNG.....	38
8.1	Rechtliche Grundlagen	38
8.1.1	Bestandteile der Planung	38
8.2	Bestandsaufnahme	39
8.2.1	Schutzgebiete.....	39
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	39
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	40
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	40
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	41
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	42
8.2.3	Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) ...	47
8.3	Planung	49
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	49
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	51
	LITERATURVERZEICHNIS	54
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	55

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf hat am _____._____._____ beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch diese Aufstellung wird das Betriebsgelände einer lang schon ansässigen Firma überplant und verdichtet. Der Geltungsbereich beträgt ca. 50.102 m², wobei die gesamte Fläche auf die Gewerbefläche entfällt. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 40.082 m². Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a 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 § 13 a BauGB gegeben.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" mit einem Geltungsbereich von 50.102 m² betrifft einen Teilbereich der rechtskräftigen 14. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“ von 11.09.2017.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um das Firmenareal der Firma Brückner Group SE, wo sich der Hauptfirmensitz und die Verwaltung befinden. 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. Somit entfällt die LKW-Anlieferung am aktuellen Standort und wird von Wohnbebauung weggeschoben. Ein neues Customer Innovation Center und neue Büroflächen sind vorgesehen. Ebenso sollen die Kantine und das Parkhaus erweitert werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für das Baugrundstück liegt bereits ein Masterplan vor, dessen Maßgaben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgebildet werden.

Um innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, in dem sich das Firmengelände der Firma Brückner Group SE befindet, eine städtebauliche Neuordnung sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen, müssen somit die planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig überarbeitet werden. Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 0016 „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“ aus dem Jahr 1995 bereits mehrfach in dem vorliegenden Geltungsbereich geändert wurde und für diesen Bereich keine einheitliche Zeichensprache gegeben ist, entschied die Gemeinde für diesen Geltungsbereich einen neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ aufzustellen, der alle vorangegangenen Bauleitplanungen durch diesen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

1.4 Bedarfsnachweis

Da ein bereits bebautes Gewerbegebiet nur hinsichtlich der Festsetzungen überplant wird und keine neuen Bauflächen geschaffen werden, kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden. Insbesondere handelt es sich hierbei auch um die Neustrukturierung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des "Gewerbegebietes zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße", Landkreis Traunstein, ca. 850 m nordwestlich des Ortskerns von Siegsdorf. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche innerhalb eines bereits mit gewerblicher Bebauung bebauten Gebietes, die aus einem Gewerbebetrieb besteht. Die Planungsfläche 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 A 8. Im Westen und Osten befinden sich weitere Gewerbeflächen.

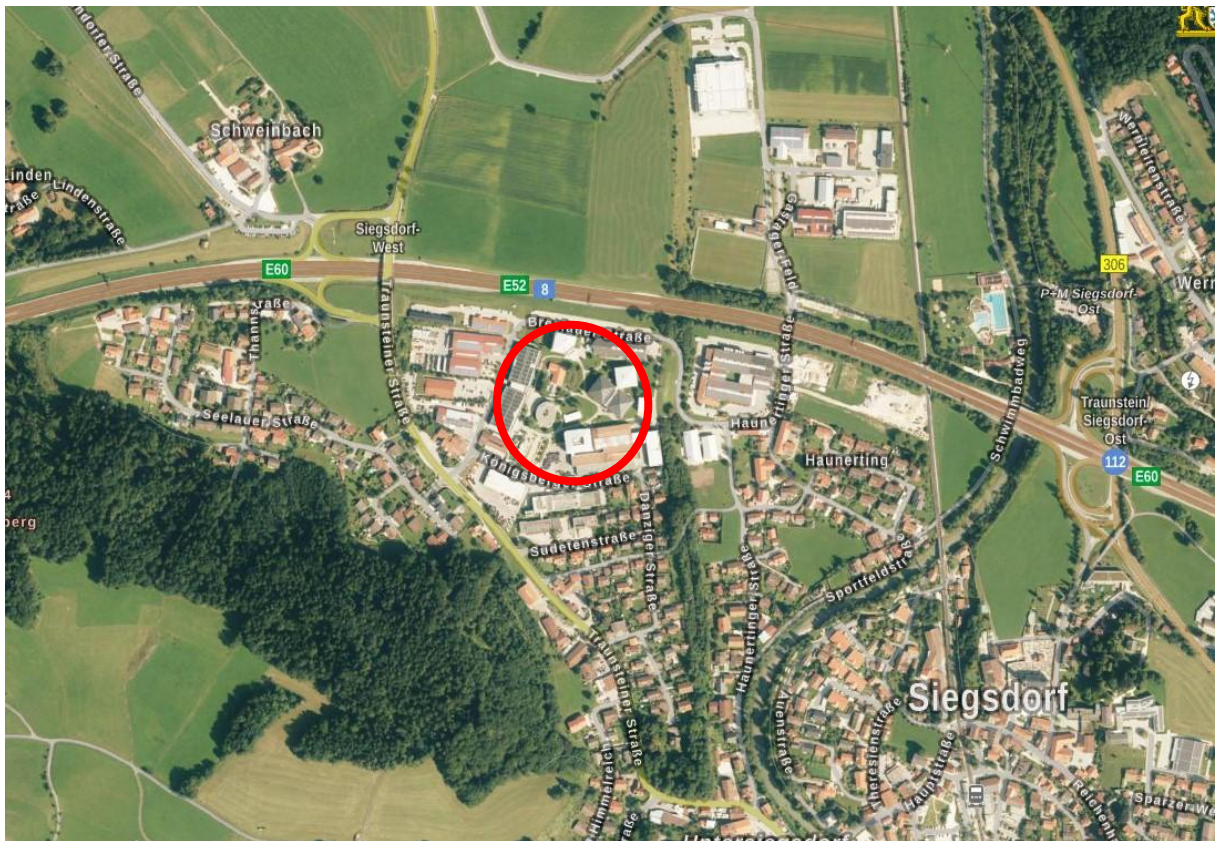


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" umfasst insgesamt ca. 50.102 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ sind folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Untersiegsdorf betroffen: 137/1, 143/8, 143, 143/9, 138/1, 139/3, 140/1, 139/2, 140/7, 142 und 143/32.

Diese Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Brückner Property Siegsdorf GmbH oder sind langfristig über ein Erbbaurecht für die Firma gesichert.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" befindet sich das Firmenareal der Firma Brückner Group SE.



Abb. 2: Ansicht von Westen – Büro und Werkstatt entlang der Königsberger Straße (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 3: Ansicht von Osten – Stellplatzfläche mit Breslauer Straße und Autobahn (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 4: Ansicht von Norden – betriebliches Parkhaus und Bürogebäude entlang der Breslauer Straße (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Bei der umgebenden Bebauung entlang der Breslauer Straße im Osten und Westen handelt es sich um großflächige gewerbliche Gebäude mit Gebäudehöhen bis ca. 12,0 m, überwiegend mit leicht geneigten Sattel- und Flachdächern.

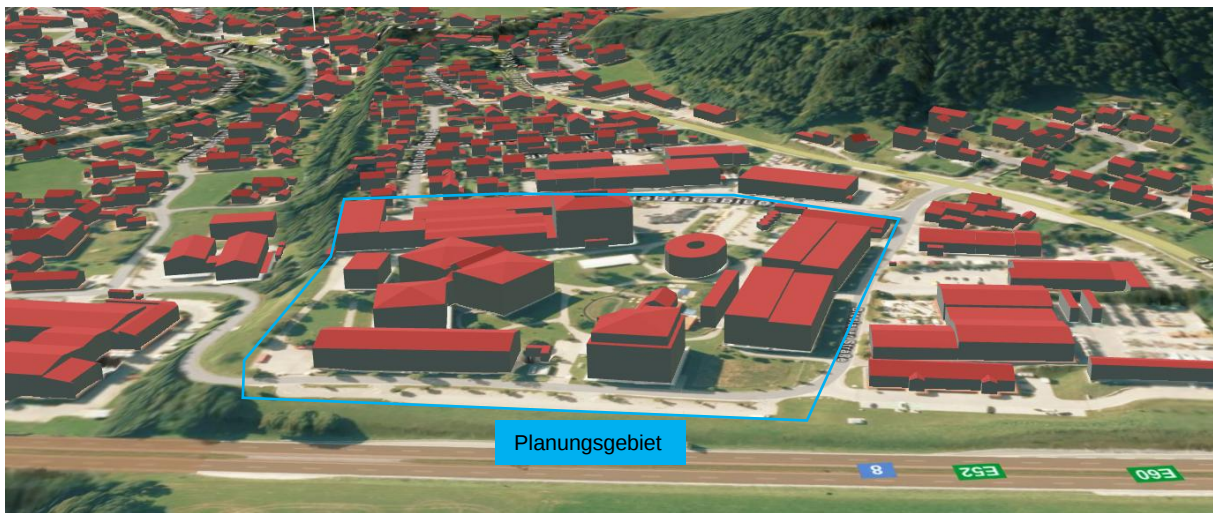


Abb. 5: 3D-Ansicht von Norden; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere gewerbliche Gebäude mit Gebäudehöhen bis ca. 12,0 m und Sattel- sowie Flachdächern als auch Einfamilienhäuser mit Satteldächern im Süden.

2.4 Topographie

Das Planungsgebiet steigt von ca. 614 m ü. NHN im Norden auf ca. 618 m ü. NHN im Süden bzw. Südwesten.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die nördlich gelegene Autobahn A 8 liegt ca. 3 m tiefer als das Firmengelände. Östlich der Planungsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Hang, der auf ca. 604 m ü. NHN stark abfällt.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" sowie in näherer Umgebung sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.¹

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.² Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Der historische Kern von Siegsdorf mit der katholischen Pfarrkirche Mariae Empfängnis liegt ca. 730 m südöstlich.

¹ (BayernAtlas, 2025)

² (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Diese sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Auch die katholische Pfarrkirche Mariae Empfängnis mit dem hohen Kirchturm ist durch die dazwischenliegende Bebauung und den Grünzug entlang der Hangkante nicht sichtbar.

Sachgüter

Das Betriebsgelände ist bebaut. Hier befinden sich auch zahlreiche Spartenleitungen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Gemeinde Siegsdorf nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 18 – Südostoberbayern. Siegsdorf ist als allgemein ländlicher Raum dargestellt.³

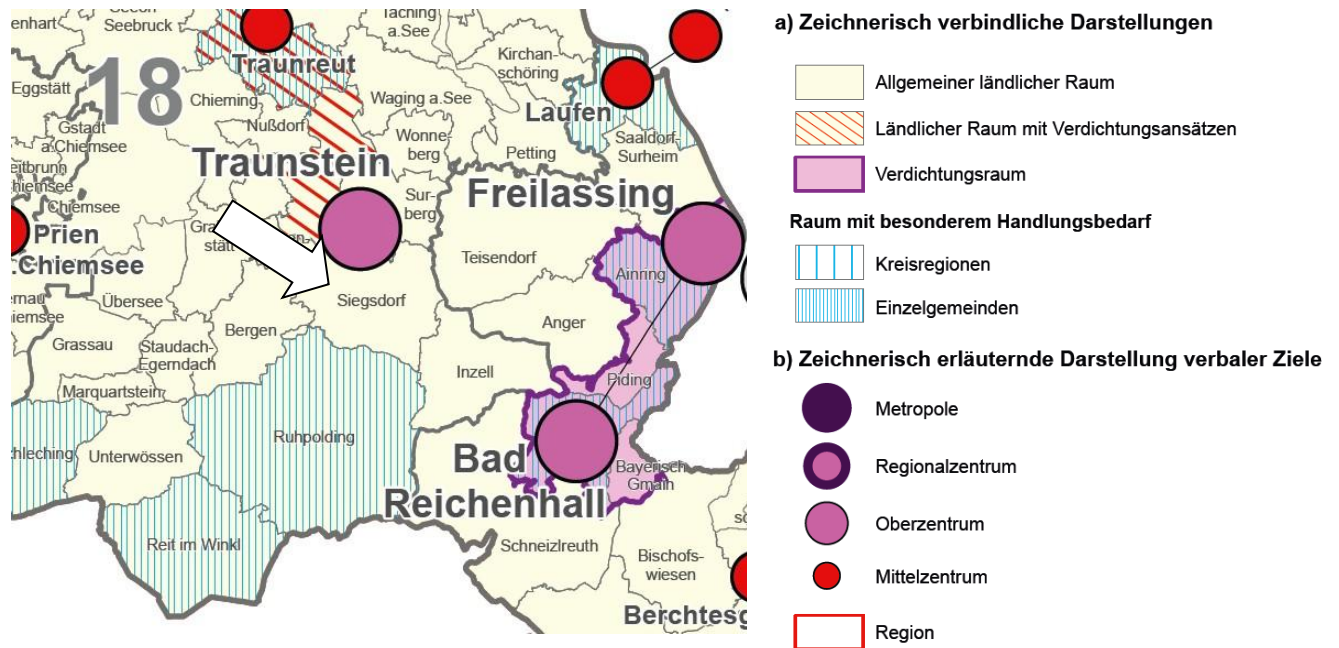


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

3. Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Bei der Planungsfläche handelt es sich um das Firmenareal der Firma Brückner Group SE, wo sich der Hauptsitz und die Verwaltung befinden. 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 auszulagern. Somit entfällt die LKW-Anlieferung am aktuellen Standort und wird von Wohnbebauung weggeschoben. Ein neues Customer Innovation Center und neue Büroflächen sind vorgesehen. Ebenso sollen die Kantine und das Parkhaus erweitert werden.

Um innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes eine städtebauliche Neuordnung sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Änderung der Gewerbegebietsfläche mit den dazugehörigen planlichen und textlichen Festsetzungen erforderlich.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Siegsdorf - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und die Standortqualität erhalten bzw. verbessert werden muss. Dabei wird mit dieser Planung die bereits bestehende gewerbliche Betriebsfläche innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nachverdichtet und der Firma Brückner Group SE die Möglichkeit gegeben, diese optimal auszunutzen. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Siegsdorf für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die sinnvolle Nachverdichtung wird zudem dem Ziel des „Flächensparens“ und somit dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ 3.2 (Z) und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 – Südostoberbayern ist Siegsdorf als Grundzentrum ausgewiesen. Der Raum um Siegsdorf ist als allgemein ländlicher Raum dargestellt. Siegsdorf befindet sich im Alpenraum gemäß Alpenplan.⁴

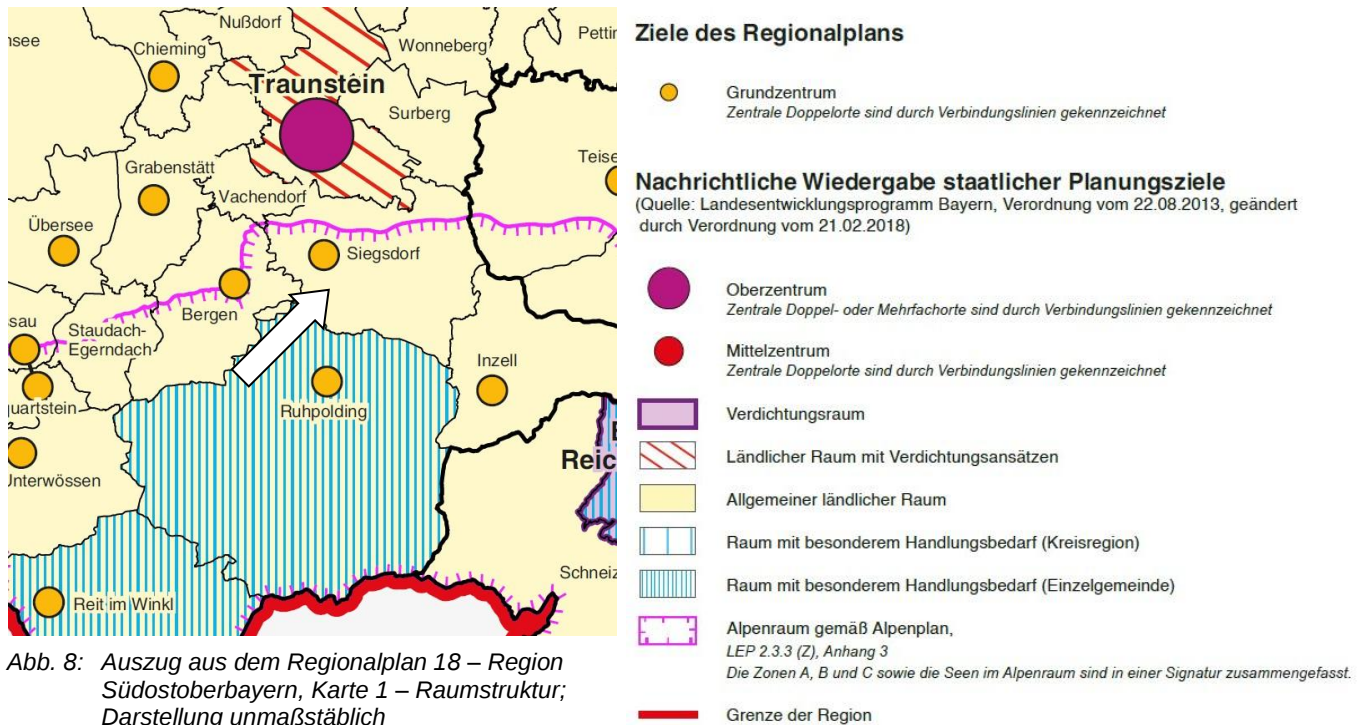


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele vor:

- Nachhaltige Raumentwicklung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum
- Erhalt und Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes
- Schaffung und Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen

Die Zielvorgaben des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Siegsdorf für den hier in Frage stehenden Raum die bereits innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes gelegene gewerbliche Fläche nachzuverdichten und neu zu ordnen.

Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenentwicklung erfüllt werden können.

⁴ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Siegsdorf erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁵

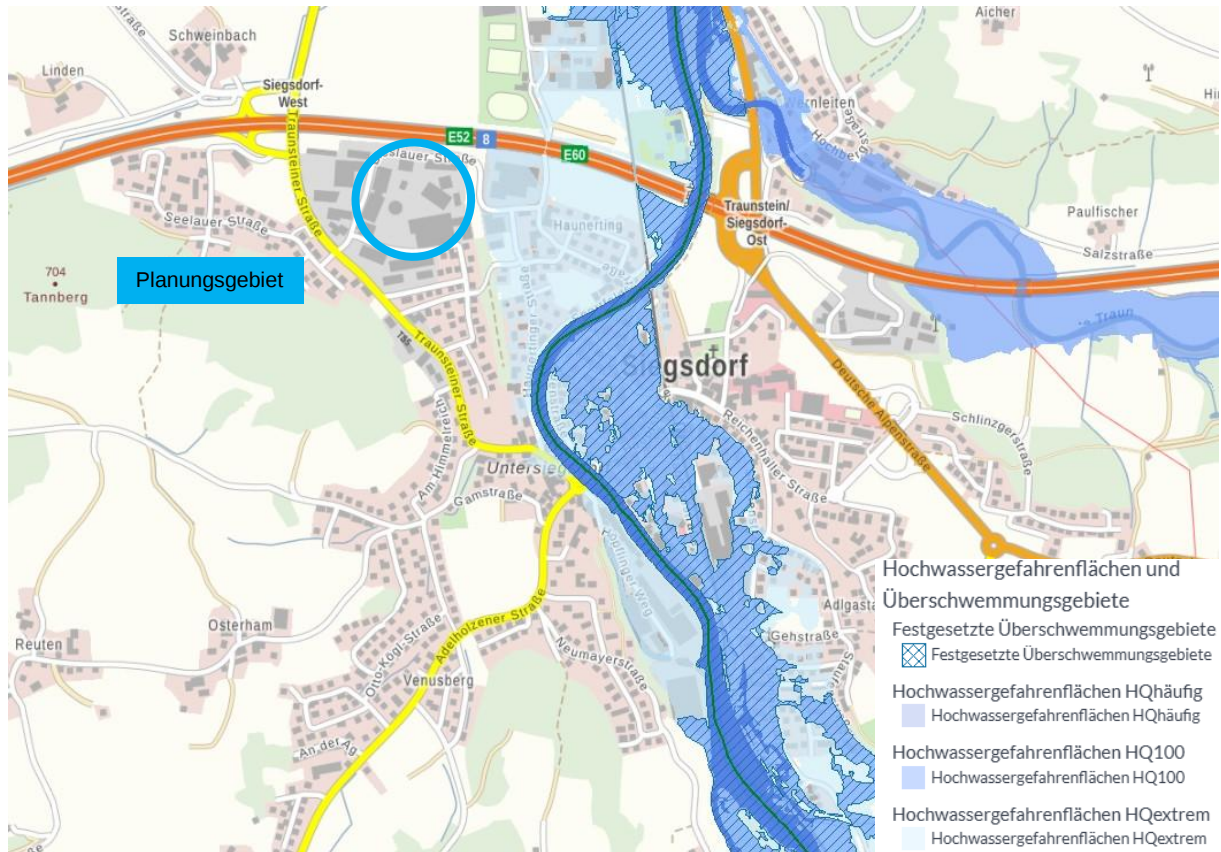


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (Umwelt-Atlas LFU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt

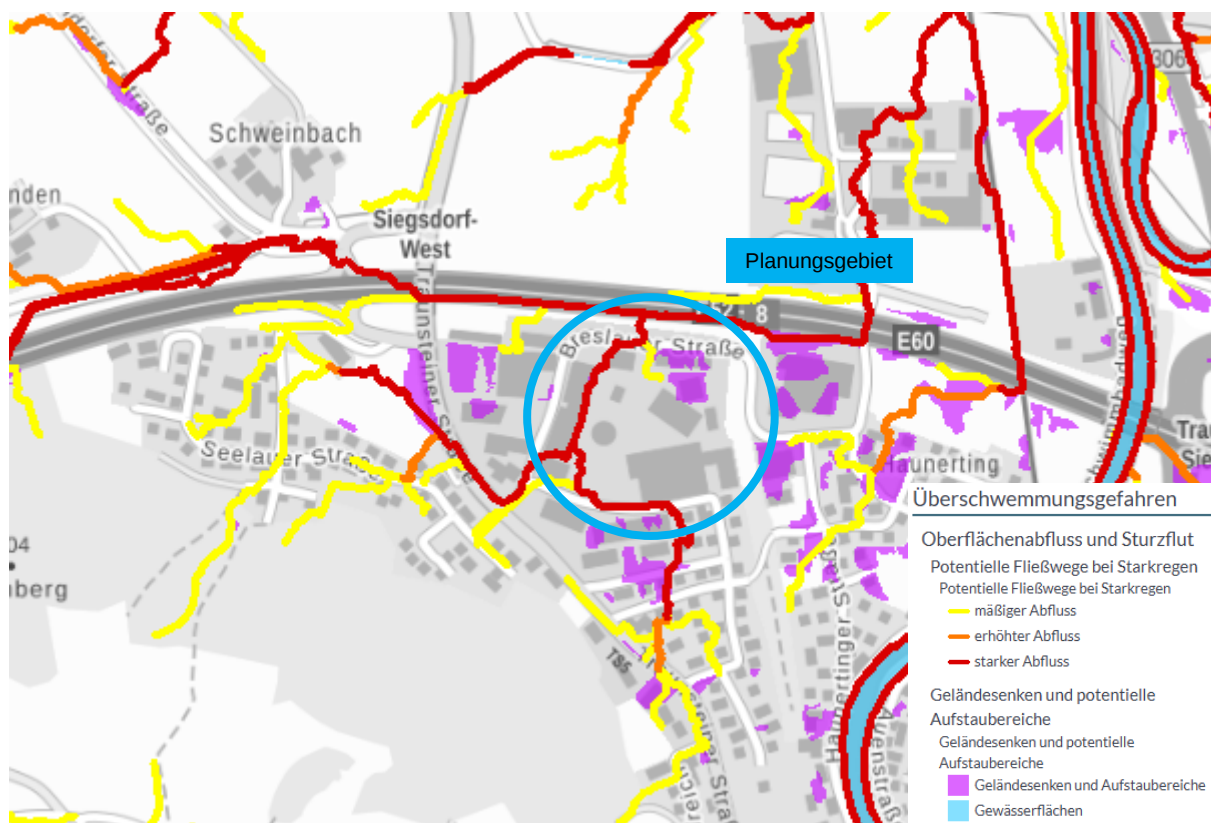


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege mit teilweise starkem Abfluss und Geländesenken.⁶ Dabei verläuft die Hauptrichtung von Süd nach Nord. Bei der tatsächlich bestehenden Bebauung ist im Norden eine bestehende Lücke in der Bebauung. Über diese Lücke, die auch den Tiefpunkt darstellt, kann der Starkregen abfließen.

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 11: bestehende Lücke in der Bebauung im Norden des Gebietes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Um dies auch bei der zukünftigen Bebauung sicherzustellen, wurde in diesem Bereich eine Festsetzung eingefügt, die sicherstellt, dass diese Lücke für den Abfluss dauerhaft offen bleibt (siehe Planzeichen II 4.5). Somit ist auch in Zukunft sichergestellt, dass von außen zufließender Starkregen weiterhin nach Norden abfließen kann.

Ebenso sind die die vorher angeführten Maßnahmenvorschläge umzusetzen. Zusätzlich wird durch die verpflichtende Dachbegrünung auf den Flachdächern der Neubauten das Regenwasser gepuffert.

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation,

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Siegsdorf erkennbar.⁷ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

⁷ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungsplan

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

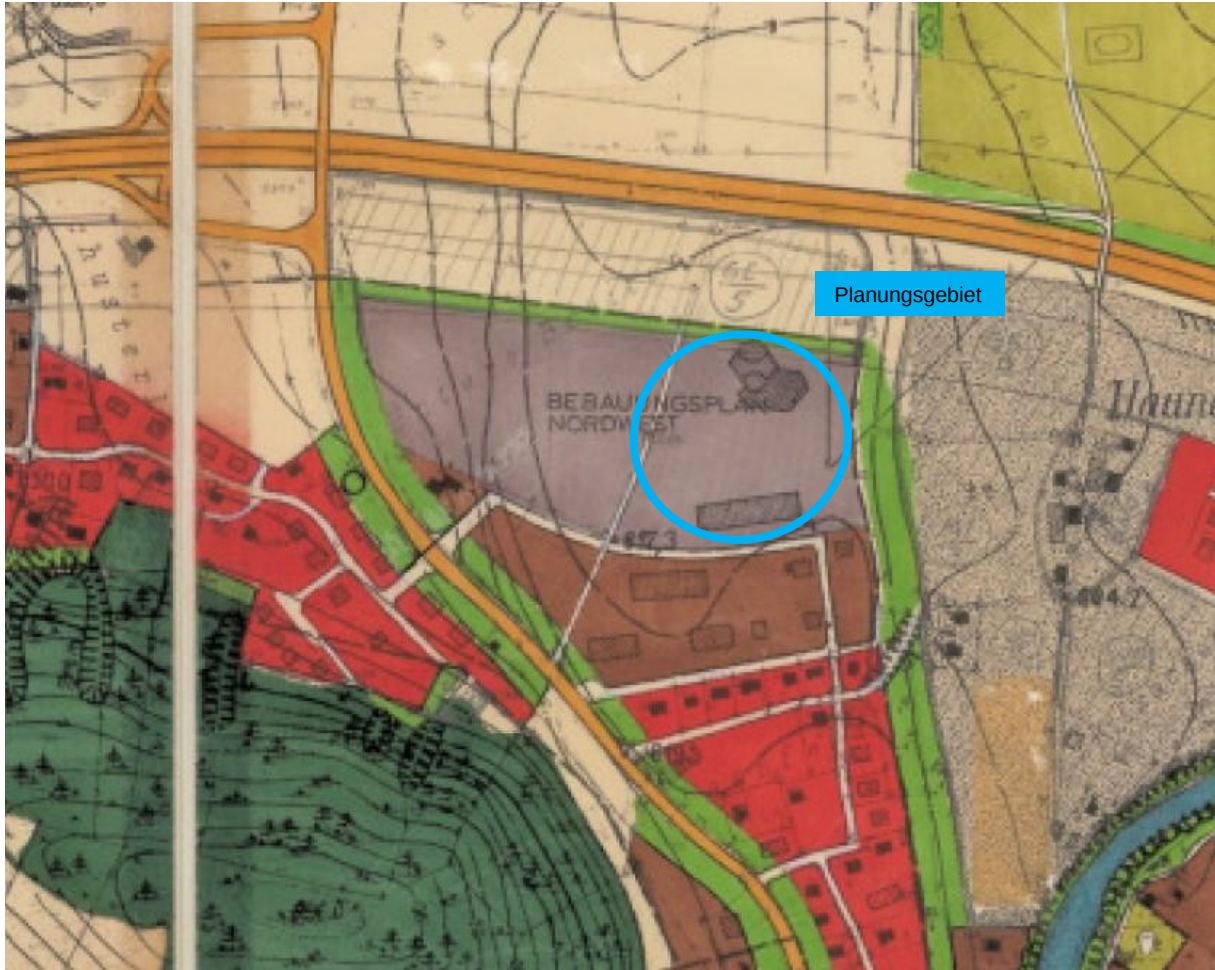


Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" gibt es bereits einen Urplan von 1995 mit Titel „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“. Dieser wurde innerhalb der Planungsfläche durch die 1., 4., 5., 9., 10., 11., 13. und 14. Änderung überplant.

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan bereits mehrfach in dem vorliegenden Geltungsbereich geändert wurde und für diesen Bereich keine einheitliche Zeichensprache gegeben ist, entschied die Gemeinde für diesen Geltungsbereich einen neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ aufzustellen, der alle vorangegangenen Bauleitplanungen durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Somit werden alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“ einschließlich aller Änderungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

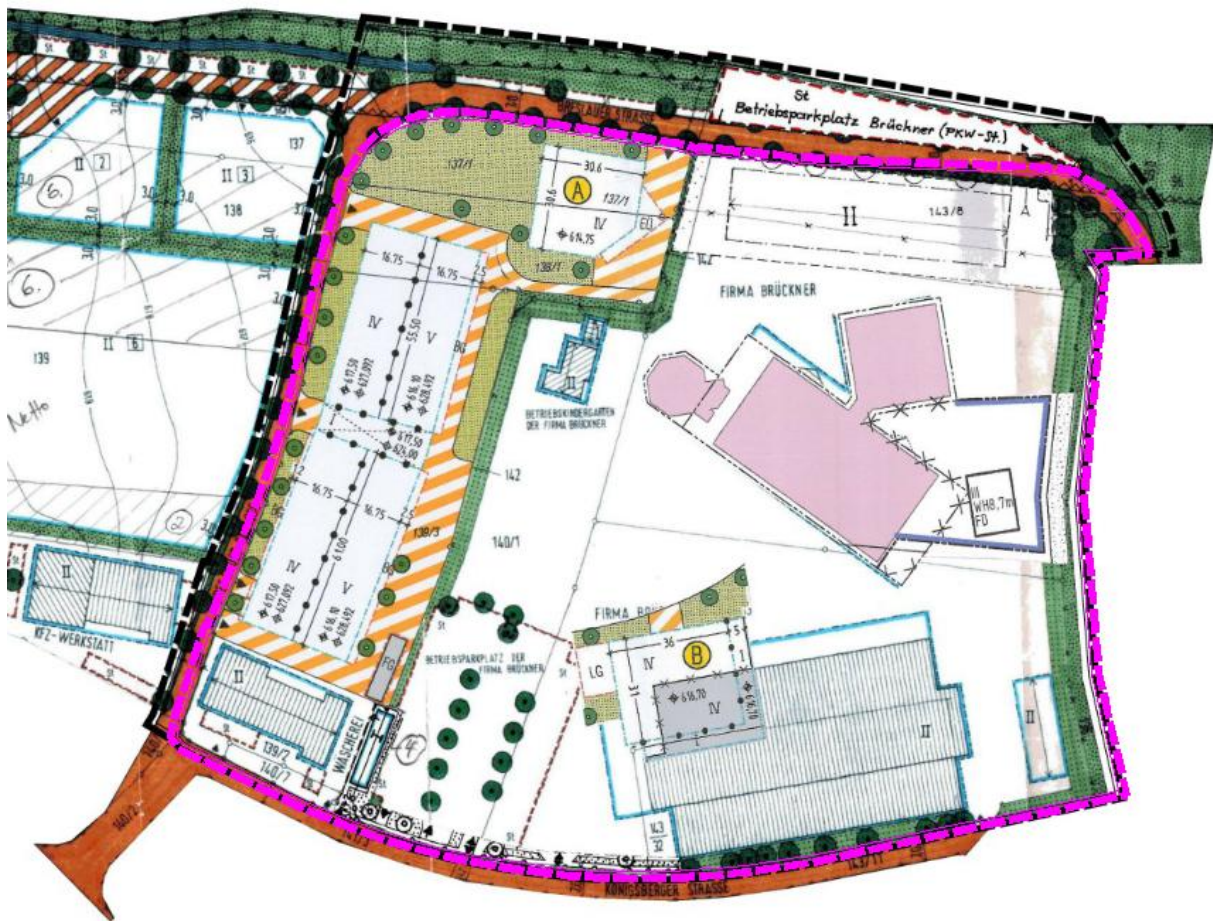


Abb. 14: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der 2. bis 14. Änderung, (Geltungsbereich Bebauungsplan magentafarben); Darstellung unmaßstäblich

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Um innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes eine Nachverdichtung für das Firmenareal der Firma Brückner Group SE zu ermöglichen, wird der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Änderungen in allen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig überarbeitet.

So werden die Baufenster vergrößert und die Gebäudehöhen erhöht. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird zu Gunsten der notwendigen Flexibilität der unterschiedlich benötigten Geschoßhöhen in den einzelnen Gewerbebauten (Verwaltungsgebäude mit Büroräumen, Kindertagesstätte, Gewerbehallen, Parkhäuser) verzichtet. Die notwendige städtebauliche Definition des Maßes der Nutzung wird über die Baufenster, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässige Grundflächenzahl definiert. Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird von 0,6 zugunsten der Innenverdichtung auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 erhöht.

Es wird jedoch darauf geachtet, dass städtebaulich die Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen. In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Gewerbegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den benachbarten Grundstücken, die nicht zum Betriebsgrundstück gehören, ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Geländemodellierungen sind nur in einem begrenzten Umfang erforderlich, da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt.

Die Planungsfläche ist bereits durch Baumreihen entlang der Breslauer Straße im Westen, entlang der Königsberger Straße im Süden und im Norden durch die Baumreihe entlang der Mitarbeiterstellplätze, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, und der Bäume am Rand des Betriebsgeländes im Norden im Geltungsbereich eingegrünt. Die bestehenden Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Durch den Grünzug entlang des Hangs ist die Planungsfläche im Osten bereits eingegrünt. Dieses angrenzende Grundstück, Flur-Nr. 88/4, ist im Eigentum der Firma Brückner Property Siegsdorf GmbH. Die bestehende Eingrünung ist durch die grünordnerische Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Hauerning West gesichert.

Für das Baugrundstück liegt bereits ein Masterplan vor, deren Maßgaben durch die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgebildet werden.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen der Autobahn und der Königsberger Straße“ einschließlich aller Änderungen, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, sowie Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 16. Änderung wird, wie bereits in der derzeit rechtskräftigen Fassung, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO, sowie die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

Zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, somit Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Planungsziel der Kommune ist, im bestehenden Gewerbegebiet durch diese Planung Erweiterungsflächen für einen bereits angesiedelten Betrieb zu schaffen. Tankstellen, somit Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sich in ca. 300 m Entfernung bereits eine Tankstelle befindet und innerhalb der Planungsfläche eine Tankstelle städtebaulich nicht erwünscht ist. Ebenfalls werden Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen, da diese als nicht gebietsverträglich erachtet werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem bedingt durch die bereits bestehende Art der baulichen Anlagen des ansässigen Betriebes.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden zusätzlich ausgeschlossen. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geplant. Auch Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes zu vermeiden. Da sich jedoch innerhalb der Planungsfläche ein betriebseigener Kindergarten befindet, werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als zulässig festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung bezüglich der naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet von 0,6 zugunsten der Innenverdichtung auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 erhöht. Die Berechnung der Grundflächenzahl für Projekte innerhalb der Planungsfläche erfolgt unter Bezugnahme des gesamten Geltungsbereiches.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

umlaufend festgesetzten Baumstandorte und die bestehenden Eingrünungen ist das Gewerbegebiet ausreichend eingegrünt.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplanes setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl im Baugebiet auf 2,0 fest. Im Sinne der Innenverdichtung wurde diese von 1,0 auf 2,0 erhöht. Dieser Wert liegt noch unterhalb des Orientierungswertes von 2,4 gem. BauNVO. Da die Baugrenze entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze um fast 7 m zurückgenommen wird und die geplante Bebauung somit weiter von der bestehenden Mischgebietsbebauung im Süden (Wohnhäuser) abrückt, wird diese Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl als mit der Umgebung städtebaulich verträglich angesehen. Die Berechnung der Geschossflächenzahl für Projekte innerhalb der Planungsfläche erfolgt unter Bezugnahme des gesamten Geltungsbereiches.

Gebäudehöhe (GH)

Die zulässigen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen werden entsprechend dem Bestand bzw. der zukünftigen Planung bezogen auf einen jeweils eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als maximale Höhe innerhalb der Planungsfläche sind 22,0 m erlaubt. Dies entspricht der tatsächlichen Gebäudehöhe im südöstlichen Bürogebäude. Im Rahmen der 14. Änderung wurde bereits für diesen Teilbereich eine Wandhöhe von max. 18,50 m bei 4 Vollgeschossen (IV) erlaubt.

Die Baufenster (BF) werden von BF 1 bis BF 7 durchnummeriert. Innerhalb der einzelnen Baufenster können zur Gebäudegliederung unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig sein. Durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen wird zusätzlich eine, der Umgebung entsprechenden Nachverdichtung ermöglicht.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt je Baufenster maßgebend.

In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Gewerbegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Nachbarn ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt. Nur für das an der östlichen Grenze liegende Baufenster BF 7 wurde eine Ausnahme bezüglich des Abstandsflächenrechtes festgesetzt, da das an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück der Flur-Nr. 88/4 im Eigentum der Firma Brückner Property Siegsdorf GmbH, zugehörig zur Brückner Group SE, ist. Somit ist bei diesem Baufenster eine Grenzbebauung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m möglich. Dies wird als verträglich angesehen, da das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 88/4 im Besitz der Firma Brückner Property Siegsdorf GmbH ist und sich entlang dieser Grenze auf diesem Grundstück eine 12 m hohe Böschung, teilweise mit Gehölz bestanden, befindet, die nicht bebaut werden kann. Im Anschluss daran schließt die Breslauerstraße an. Das nächstgelegene Gewerbegebäude im Osten ist mindestens 50 m entfernt. Gemäß der planlichen Festsetzung des dazugehörigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Haunerting West ist auch das dazugehörige Baufenster mindestens 50 m von der möglichen Grenzbebauung entfernt.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dachaufbauten

Auf den Büro-, Produktions- und Lagerhallen sind zahlreiche Technikaufbauten für die Lüftung, Kühlung und Abluft, sowie Kaminanlagen erforderlich. Deshalb wird auf maximal 10 % der jeweiligen Dachflächen in den Baufenstern 2 - 7 (BF 2 - BF 7) Technikaufbauten zugelassen. Durch die geplante Nutzung der Gebäude für die technische Forschung im Baufenster BF 1 ist ein erhöhter Bedarf an Flächen für technische Anlagen erforderlich. Daher ist in diesem Baufenster der Prozentsatz der maximal zulässigen nutzbaren Dachflächen mit 30 % höher als bei den übrigen Baufenstern Dachflächen mit maximal 10 %.

Damit diese Dachaufbauten optisch von der Gebäudekante zurückweichen, werden dazu Festsetzungen zur Höhe und zum Abstand vom Dachrand getroffen. So bleiben diese von der Straße bzw. von den umliegenden Gebäuden aus weitgehend unauffällig.

Allgemeine Technikaufbauten:

Allgemeine Technikaufbauten (z.B. Technikbühnen und technische Anlagen) sind im Baufenster 1 (BF 1) auf max. 30 % und in den Baufenstern 2 - 7 (BF 2 - BF 7) auf max. 10 % der jeweiligen Dachfläche zulässig, wenn die Aufbauten eine max. Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten und mind. 2,0 m von Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Nachdem die Nutzung der solaren Strahlungsenergie unabhängig von der Dachform uneingeschränkt möglich sein soll, wird bei Flachdächern eine Aufständigung zugelassen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch aufgeständert zulässig, wenn die Anlagen eine max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten und mind. 1,0 m von Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Kaminanlagen:

Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig. Die Höhe und Position richten sich nach der technischen Erfordernis.

4.4 Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die bestehenden Baugrenzen wurden erweitert, um für den Betrieb Anbauten und eine größtmögliche Flexibilität für die Gebäudestellung zu ermöglichen.

Die Baufenster (BF) werden, um die Abweichung vom Abstandsflächenrecht für das BF 7 darstellen zu können, von BF 1 bis BF 7 durchnummeriert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- befestigte Wege,
- Lagerflächen,
- Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Stellplätzen,
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Einfriedungen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Der Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung regelt das Abstandsflächenrecht für die Baufenster BF 1 bis BF 6.

Abweichend davon findet der Art. 6 BayBO für das Baufenster BF 7 keine Anwendung. Innerhalb der Baugrenze des Baufensters BF 7 sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der maximal festgesetzten Gebäudehöhe ergeben (Grenzbebauung zulässig).

Für das festgesetzte Baufenster BF 7 auf den Flur-Nrn. 143 und 143/9 Gemarkung Untersiegsdorf entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Flur-Nr. 88/4 Gemarkung Untersiegsdorf innerhalb der Baugrenze sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen erforderlich. Daher ist hier eine Abweichung notwendig. Dies wird als verträglich angesehen, da das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 88/4 im Besitz der Firma ist und sich entlang dieser Grenze eine 12 m hohe Böschung, teilweise mit Gehölz bestanden, befindet, die nicht bebaut werden kann. Im Anschluss daran schließt die Breslauerstraße an. Das nächstgelegene Gewerbegebäude im Osten ist mindestens 50 m entfernt. Gemäß der planlichen Festsetzung des dazugehörigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Haunerting West ist auch das dazugehörige Baufenster mindestens 50 m von der möglichen Grenzbebauung entfernt.

Dachdeckung

Von der Dachdeckung darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Fassadengestaltung

Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung

Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Königsberger Straße von Süden her und über die Breslauer Straße von Osten, Westen und Norden her erschlossen.

Südlich des Baufensters BF 1 befinden sich im Bestand an der Königsberger Straße eine LKW-Zufahrt bzw. Anlieferzone und PKW-Fahrverkehr. Dieser Verkehr verursacht Lärm, insbesondere bei An- und Abfahrten und Be- und Entladen.

Im Baufenster BF 1 ist ein Neubau geplant. In diesem Rahmen werden die innerbetrieblichen Verkehrsströme neu geordnet. Zur Entlastung der unmittelbaren Nachbarschaft und zur Lärminderung wird festgesetzt, dass Zufahrten in diesem Bereich ab der Nutzungsaufnahme des Neubaus innerhalb des Baufensters BF 1 nicht mehr zulässig sind.

Im Rahmen der Planung wurde eine Untersuchung zum Kfz-Verkehr vom 10.06.2025 durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse können dieser beiliegenden Untersuchung entnommen werden. Folgende Zusammenfassung wurde formuliert:

Zusammenfassung

„[...] Die geplante Kfz- Erschließung des Gebiets soll wie aktuell auch über die Königsberger Straße an die südwestlich verlaufende Traunsteiner Straße (TS 5, Richtung Norden St2105) erfolgen.

Als Datenbasis für die vorliegende Verkehrsuntersuchung dienen aktuelle videobasierte Verkehrszählungen über 24 Stunden an einem Normalwerktag. Die St2105 (Traunsteiner Straße) ist mit ca. 10.000 bis 12.000 Kfz-Fahrten/24 Stunden belastet (davon ca. 4-6 % Schwerverkehr). Die Königsberger Straße weist eine Belastung von ca. 3.650 Kfz-Fahrten/24 Stunden bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,8 % auf. Die Traunsteiner Straße (TS 5) Richtung Süden ist mit ca. 9.000 Kfz- Fahrten/24 Stunden und einem Schwerverkehrsanteil von 3,6 % belastet.

Nach Firmenangaben arbeiten heute am Standort Siegsdorf ca. 1.100 Beschäftigte, von denen durchschnittlich 700 täglich anwesend sind. Bei Ansatz von einem MIV-Anteil von 89 % und unter Berücksichtigung der Dienstfahrten der Mitarbeiter beträgt der Beschäftigtenverkehr ca. 1.250 Kfz- Fahrten/24 Stunden.

Der Standort Siegsdorf soll umstrukturiert und vergrößert werden. Die Anzahl der Beschäftigten soll langfristig auf ca. 1.800 ansteigen. Im Vergleich zur Bestandssituation verringert sich die Zahl der Schwerverkehrsfahrten um 20 Fahrten/24 Stunden. Durch die Planungen beträgt der künftige werktägliche Gesamtverkehr (DTVw) der Fa. Brückner am Standort Siegsdorf ca. 1.900 Kfz-Fahrten/24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 14 SV-Fahrten/24 Stunden (etwa 0,7 %). Durch die Planungen wird ein Kfz-Mehrverkehr von insgesamt ca. 460 Fahrten/24 Stunden generiert.

Für den Prognosezeitraum bis 2040 wird im Straßennetz unter Berücksichtigung des Landesverkehrsmodells Bayern (LVM-By) eine allgemeine Verkehrszunahme von 7,5 % im Tagesverkehr und 4 % zu den Spitzenstunden angesetzt (Nullfall) und das ermittelte Neuverkehrsaufkommen addiert (Planfall 2040).

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Prognose-Planfall 2040 steigt die Verkehrsbelastung der Königsberger Straße im Vergleich zum Nullfall um 11,7 %. Die Verkehrszunahmen in der Traunsteiner Straße (TS 5) nördlich der Königsberger Straße betragen ca. 3,7 %. In südlicher Richtung ergibt sich eine Mehrbelastung von 0,5 %. Die Anbindungen an die Bundesautobahn A8 werden um 2,1 % auf nördlicher Seite und um 2,9 % auf südlicher Seite mehr belastet. Auf der Staatsstraße St2105 in Richtung Traunstein steigt das Verkehrsaufkommen um 1,2 %. Auf der östlichen Königsberger Straße bleiben die Verkehrsbelastungen durch den Wegfall von Zufahrten fast gleich, auf der Breslauer Straße nimmt der Verkehr um ca. 450 Kfz-Fahrten/24 Stunden zu. Die Königsberger Straße, die Breslauer Straße (beide nach RAST 06 eine Gewerbestraße) und die Traunsteiner Straße (nach RAST 06 eine Kreisstraße) können den prognostizierten Mehrverkehr in ihrem bestehenden Straßenquerschnitt leistungsfähig aufnehmen.

Bereits mit den Bestandsbelastungen 2025 kommen die beiden Autobahnanschlüsse A8 Siegsdorf West an der Traunsteiner Straße (St2105) in beiden Spitzenstunden (morgens und abends) mit der mangelhaften Qualitätsstufe „E“ nach HBS 2015 an ihre Leistungsgrenzen und müssen ganz unabhängig von dem Planungsvorhaben zur Sicherung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr aus- bzw. umgebaut werden. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrssteigerungen nach bayerischem Landesverkehrsmodell (+4 % zu den Spitzenstunden) verlängern sich die Wartezeiten an den Knotenpunkten weiter. Im Planfall 2040 mit dem Mehrverkehr der Planungen kommt es zur Morgenspitzenstunde am nördlichen Knoten mit Qualitätsstufe „F“ zur vollständigen Überlastung.

Das Staatliche Bauamt Traunstein plant langfristig im Zusammenhang mit dem Ausbau der A8 die Anbindungen an die Autobahn von der St2105 auf der Nord- und Südseite zu viel leistungsfähigeren Kreisverkehren umzubauen. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird die Errichtung von Kreisverkehren an beiden Knotenpunkten befürwortet.

Kurz- bzw. mittelfristig werden die geplanten Bauarbeiten an der Anschlussstelle A8 Siegsdorf Ost/ B304 zu hohen Verkehrssteigerungen an den Rampen Nord und Süd an der A8-Anschlussstelle Siegsdorf-West und auf der Traunsteiner Straße führen. Hier muss das Staatliche Bauamt (unabhängig von den Planungen zur Änderung des Bebauungsplans Urplan 0017) kurz- bzw. mittelfristig Lösungen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte und zur Bewältigung des Mehrverkehrs im Zusammenhang mit den Umleitungen finden.

Der vierarmige unsignalisierte Knotenpunkt Traunsteiner Straße (TS5) / Seelauer Straße / Königsberger Straße ist im Bestand mit Linksabbiegespuren auf der Kreisstraße ausgebaut. Der unsignalisierte Knotenpunkt ist im Bestandsausbau zur Morgenspitzenstunde nicht ausreichend leistungsfähig, um im Planfall 2040 neben den allgemeinen Verkehrszunahmen (+4%) bis 2040 auch den Mehrverkehr der Planungen aufzunehmen. Daher wird eine Signalisierung des Knotenpunkts zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit vorgeschlagen. Für den Knotenpunkt konnte der Nachweis erbracht werden, dass mit Signalisierung das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen im Planfall 2040 auch zur kritischen Morgenspitzenstunde abgewickelt werden kann. Es wird empfohlen, im Rahmen des Knotenumbaus weitere Optimierungen (z.B. Berücksichtigung einer Bedarfssignalisierung der Fußgängerfurten und ggf. Verzicht einer Furt über die Traunsteiner Straße) zu untersuchen.

Die Planungen der Brückner Group SE gemäß Bebauungsplan Urplan 0017 in Siegsdorf können als verkehrsverträglich eingestuft werden, sofern alle drei Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig ausgebaut werden. Insbesondere durch die allgemeine Verkehrsentwicklung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

bis 2040 ergibt sich die Notwendigkeit einer Kapazitätssteigerung der Anschlüsse an die Autobahn. Das Bauvorhaben lässt sich durch eine Signalisierung des Knotenpunkts Traunsteiner Straße / Königsberger Straße / Seelauer Straße verkehrsverträglich gestalten.“

Der Ausbau der Autobahn A 8 sowie der Autobahnanschlüsse ist seitens der „Die Autobahn GmbH des Bundes“ in Planung. Die Gemeinde Siegsdorf beabsichtigt eine Lösung für den Ausbau des Knotenpunktes Traunsteiner Straße / Königsberger Straße / Seelauer Straße durch eine Signalisierung zu erarbeiten, so dass die Leistungsfähigkeit langfristig sichergestellt werden kann.



Abb. 15: Topografische Karte mit Darstellung der Straßen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück oder im unmittelbaren Umfeld (max. 200 m) nachzuweisen. Ein großer Mitarbeiterparkplatz befindet sich auf den Flur-Nrn. 137/2 und 143/36 Gemarkung Untersiegsdorf. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, da er durch die Breslauer Straße vom Betriebsgelände getrennt ist.

Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m entfernt sein. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt sein. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasser-durchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasser-durchlässige Belagsarten).

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Fußwege

Die fußläufige Erreichbarkeit der Planungsfläche ist durch den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Breslauer Straße gegeben.

ÖPNV

Die Gemeinde Siegsdorf ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 520 m Entfernung an der Bahnhofstraße.

5.2 Bundesautobahn A 8

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 8 beträgt 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Der Geltungsbereich tangiert diese Zone jedoch nicht. Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn A 8 beträgt 40 m bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist im Plan eingetragen.

Der zukünftige geplante Autobahnausbau mit der möglichen Anbauverbots- und Baubeschränkungszone wird als Hinweis ebenfalls in den Plan eingetragen.

Von der Dachdeckung, Fassade und von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

5.3 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich zahlreiche Bestandsleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Siegsdorf. Zusätzlich wird auch Prozesswasser im gesetzlichen Rahmen wiederverwendet.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 192 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 384 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.6.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind an das bestehende oder zu erweiternde Sickersystem anzuschließen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.6.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.6.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

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.

5.6.5 Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

5.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich mehrere Trafostationen. Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.9 Gas

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich Erdgas-Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.10 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch die Stadt Traunstein gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.11 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

5.12 Bodenschutz

5.12.1 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbeprobung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.12.2 Bodenversiegelung

Der durchschnittliche Abflussbeiwert der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und der Lagerplätze darf 0,8 nicht überschreiten.

Für die Ermittlung der Versiegelungsgrade ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen: versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen,

Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung	0,25
--	------

Schotterrasen	0,3
---------------	-----

begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder	
---	--

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z.B. Rasenfugenpflaster)	0,4
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder	
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit	
ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten;	
Ausführung mit Fugenschluss	0,5
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit	
ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten;	
Ausführung mit Fugenschluss	0,75
wassergebundene Wegedecken	0,8
Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen	0,9
Asphalt und Beton	1,0

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasser-durchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasser-durchlässige Belagsarten).

5.12.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die 16. Änderung ändert sich der gewerbliche Charakter nicht.

Die Verkehrsveränderung wurde durch ein Verkehrsgutachten untersucht, sh. Punkt 5.1.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Königsberger Straße" der Gemeinde Siegsdorf wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6685/B1/lk vom 25.09.2025 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gebietsübergreifend gegliedert.

Als Planwerte für die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 wurden zunächst die Immissionswertanteile ermittelt, die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln des Ur-Bebauungsplans ergeben. Durch die Einhaltung dieser Immissionswertanteile im Rahmen der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist gewährleistet, dass die neue Kontingentierung in Bezug auf die umliegenden Immissionsorte wirkungsäquivalent zur bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan ist. Negative Rückwirkungen im Sinne einer erhöhten Geräuschbelastung an den betrachteten Immissionsorten treten daher auch zukünftig nicht auf.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königswiesen“ ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und in dem somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe angesiedelt werden können.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Gemeinde Siegsdorf, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung im Mischgebiet südlich der Königsbergerstraße sowie im südöstlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet bzw. Dorfgebiet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Daher erfolgt folgende Festsetzung der Kontingentierung der Geräuschemissionen im Geltungsbereich:

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

tagsüber: $L_{EK, \text{tags}} = 55 \text{ dB(A)}$
nachts: $L_{EK, \text{nachts}} = 40 \text{ dB(A)}$

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Richtung	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ tagsüber und nachts [in dB(A)]
Breslauer Straße 1a	Südwest	6
Daburgerstraße 16	Südost	1
Daburgerstraße 18	Südost	0
Danziger Straße 14	Süd	7
Haunertinger Straße 22	Südost	3
Haunertinger Straße 30	Ost	4
Königsberger Straße 10	Süd	6
Königsberger Straße 12	Süd	7
Seelauer Straße 1	Südwest	5
Seelauer Straße 2	Südwest	4
Thannstraße 10	West	3
Traunfeldstraße 18	Ost	3

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und $s=$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für die in der Tabelle der Zusatzkontingente genannten Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm für Fassaden, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} zuzüglich der Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel im Planungsgebiet nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben.

In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von $\text{erf. } R'_{w,\text{ges}} \geq 40 - 45 \text{ dB}$.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.2 Staub / Geruch

Die Gewerbefläche wird durch die bereits bestehende Erschließungsstraße (Breslauer Straße) erschlossen. Im Norden, in einem Abstand von ca. 40 m, läuft die Autobahn A 8 an der Planungsfläche vorbei.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes und ist durch Staubimmissionen aus dem Bestand und die umgebenden Verkehrsstraßen vorbelastet. Auf Grund der geplanten Vorhaben ist nur von einer geringen Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht wesentlich erhöht.

Die bestehenden und zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.3 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich der Autobahn A 8, ca. 350 m Luftlinie entfernt.⁸

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem
- verpflichtende Anlagen von Dachflächen-Photovoltaik gem. BayBO
- verpflichtende Dachbegrünung auf den Flachdächern von Neubauten
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich
- Erhalt von Baumreihen, Einzelbäumen und Baumgruppen

⁸ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

⁹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁰ Ca. 800 m nordöstlich der Planungsfläche befindet sich das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH- Gebiet „„Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“

¹⁰ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹¹

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Planungsvorhaben kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Ca. 150 m südöstlich des Planungsgebiet befindet sich das Biotop Nr. 8141-0082-001 („Leitenwaldrest an der Weißen Traun am Nordrand von Siegsdorf“).¹²

Ökokonto- und Ausgleichsflächen befinden sich nördlich der Autobahn A 8 in ca. 100 m Entfernung.

Auf Grund der Entfernung werden Biotope oder Ökokontoflächen von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.

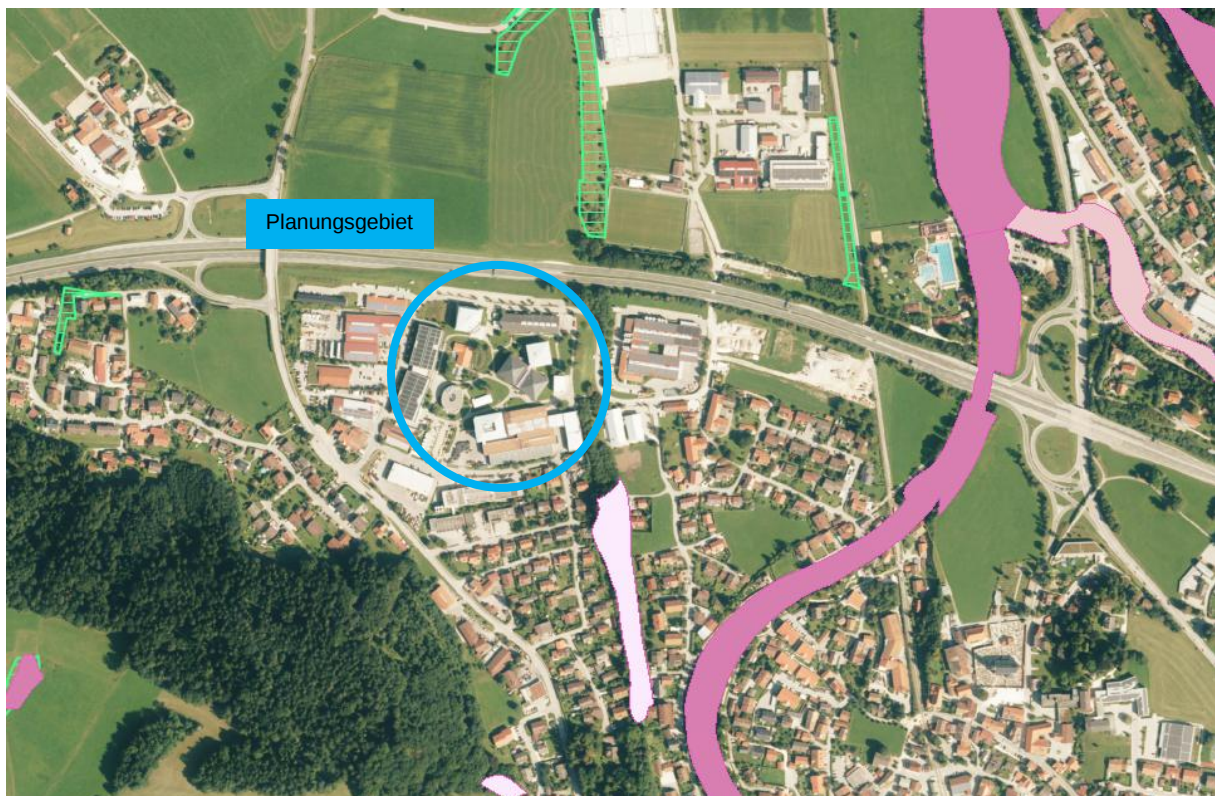


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökokonto- oder Ausgleichsflächen

¹¹ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

¹² (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

- 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
- 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
- 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
- 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

- 1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
- 2. Moorwälder,*
- 3. wärmeliebende Säume,*
- 4. Magerrasen, Felsheiden,*
- 5. alpine Hochstaudenfluren,*
- 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
- 7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹³ (BNatSchG, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb des Firmenareals befinden sich großzügige Grünflächen überwiegend aus gepflegtem Rasen, der mit Bäumen I. und II. Ordnung überstellt ist.



Abb. 18: Ansicht von Süden – Baumgruppen im Bereich des Kindergartens (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 19: Ansicht von Süden – Baumgruppen im Bereich des Kindergartens (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 20: Ansicht von Norden - Rasenflächen mit Bäumen innerhalb des Firmenareals (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 21: Ansicht von Norden – Baumgruppen und Einzelbäume innerhalb des Betriebsgeländes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die erhaltenswerten Bäume mittlerer Ausprägung im Osten (Linde, Ahorn, Zierkirsche) bleiben erhalten.



Abb. 22: Ansicht von Süden – Baumreihe entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Das Betriebsgelände ist umlaufend entlang der Königsberger Straße und Breslauer Straße durch Baumpflanzungen eingegrünt. Zusätzlich befindet sich entlang des betrieblichen Parkplatzes im Norden, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ebenfalls eine Baumreihe.



Abb. 23: Ansicht von Norden – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Westen (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 24: Ansicht von Westen – Baumreihe entlang Königsberger Straße im Westen (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 25: Ansicht von Osten – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Norden und entlang Betriebsparkplatz (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 26: Ansicht von Westen – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Norden (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Osten, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein Gehölz aus überwiegend Bergahorn junger Ausprägung. Im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan „Haunerting West“ von 1994 ist diese Fläche als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Einzelbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.



Abb. 27: Ansicht von Osten – Gehölz entlang Hang östlich des Planungsgebietes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

8.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei den überwiegenden bestehenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um gepflegte Rasenflächen. Diese bleiben zum Großteil auch erhalten. Größere Kies- oder Sandflächen sind nicht vorhanden.

Im Nahbereich der bestehenden Gebäude befinden sich einige Bäume, die aufgrund der Vergrößerung der Baufenster gerodet werden müssen. Von den 103 bestehenden Bäumen müssen 41 gerodet werden. Diese Einzelbäume sind zum Großteil sehr junger bis mittlerer Ausprägung. Als Ersatz werden 11 Neupflanzungen durch Planzeichen festgesetzt und zusätzlich ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Durch diese zusätzliche Festsetzung wird sichergestellt, dass wieder ca. 103 Baumstandorte entstehen.

Um eine Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen ausschließen zu können, wurde ein Umweltgutachter beauftragt, die älteren zu rodenden Bäume zu begutachten (sh. beiliegender Bericht S-0325: Baumuntersuchung Fledermäuse und Brutvögel Siegsdorf vom 03.07.2025, Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser, Bayerisch Gmain).

„Ergebnisse

Es konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln an oder in einem der untersuchten Bäume festgestellt werden. Einzige Ausnahme war der Vogelnistkasten an Baum 10. In diesem brüten derzeit Meisen.

*Es konnten auch keine Hinweise auf einen Besatz mit Fledermäusen an einem der untersuchten Bäume festgestellt werden. Es konnten einzelne Ortungsrufe der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt werden. Als Hauptquelle wurde der Baumbestand im Westen, außerhalb des Firmengeländes, lokalisiert. Diese Tatsache in Verbindung mit dem relativ späten Auftreten der Rufe, legt nahe, dass nur vereinzelte Tiere das Firmengelände auf Nahrungssuche überfliegen.*

Fazit

Ein Besatz mit Brutvögeln (mit Ausnahme des Vogelnistkastens an Baum 10) oder Fledermäusen in oder an den zu untersuchenden Bäumen kann derzeit ausgeschlossen werden.“

Die zu rodenden Bäume gehen lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze sowie der Festsetzung zahlreicher Neupflanzungen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel.

Für die Rodungen wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche

Die Planungsfläche ist bereits durch Baumreihen entlang der Breslauer Straße im Westen, zum Teil entlang der Königsberger Straße im Süden und im Norden durch die Baumreihe entlang der Mitarbeiterstellplätze, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, eingegrünt. Diese bestehenden Baumreihen werden durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt bzw. verlängert. Dadurch entstehen wirksame Eingrünungen in den Randbereichen und zudem können die zu rodenden Bäume zum Teil durch die im Plan festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume ersetzt werden.

Im Nahbereich der bestehenden Gebäude befinden sich einige Bäume, die aufgrund der Vergrößerung der Baufenster gerodet werden müssen. Jedoch bleibt ein Großteil der inneren Baumbestände erhalten. Von den 103 bestehenden Bäumen müssen 41 gerodet werden. Diese Einzelbäume sind überwiegend sehr junger bis mittlerer Ausprägung. Als Ersatz werden 11 Neupflanzungen durch Planzeichen festgesetzt und zusätzlich ist je angefangener 500 m² Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Durch diese zusätzliche Festsetzung wird sichergestellt, dass wieder ca. 103 Baumstandorte entstehen. Die durch das Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen und zu erhaltende Einzelbäume können angerechnet werden.

Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dem Baum ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen sind. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zaunsockel

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind durchlaufende Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Bodenversiegelung

Um auch bei den versiegelten Flächen eine Minstdurchlässigkeit, gesehen auf den gesamten Geltungsbereich, zu erreichen wird ein durchschnittlicher Abflussbeiwert von 0,8 festgelegt, der nicht überschritten werden darf. Mit dieser Angabe ist die notwendige Flexibilität, für die Firma gegeben, die versiegelten Flächen je nach Nutzungsart mit unterschiedlichen Belagsarten zu versehen. Eine vollständige Asphaltierung aller Flächen ist jedoch nicht möglich.

Der durchschnittliche Abflussbeiwert der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und der Lagerplätze darf 0,8 nicht überschreiten. Für die Ermittlung der

Versiegelungsgrade ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:

versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen,	
Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung	0,25
Schotterrasen	0,3
begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z.B. Rasenfugenpflaster)	0,4
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung mit Fugenschluss	0,5
Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung mit Fugenschluss	0,75
wassergebundene Wegedecken	0,8
Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen	0,9
Asphalt und Beton	1,0

PKW-Stellplätze

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasser-durchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasser-durchlässige Belagsarten).

Dächer

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Begrünung von Flachdächern bei Neubauten

Um den Klimaschutz Rechnung zu tragen und die Nachteile der Nachverdichtung bezüglich des Mikroklimas im Baugebiet zu minimieren wird als weitere Maßnahme neben den festgesetzten Ersatzpflanzungen eine verpflichtende Dachbegrünung auf den Flachdächern der Neubauten festgesetzt. So ist die Fläche der Flachdächer zu begrünen, die nach Abzug der maximal zulässigen Fläche für technische Dachaufbauten übrig bleibt. Von dieser verbleibenden Fläche muss mindestens 70% begrünt werden. Da auf Grund der notwendigen Pflegewege, Drainagestreifen entlang der Attika und Aufenthaltsflächen (Terrassen) eine

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

100 % Begrünung dieser verbleibenden Fläche nicht möglich ist, wird eine Reduzierung der begrünten Fläche um maximal 30 % in der Festsetzung vorgenommen.

Diese Dachbegrünung trägt neben dem Klimaschutz auch erheblich zur Pufferung und damit dem Rückhalt von Niederschlagswasser bei.

Auch ist diese Festsetzung eine deutliche Minimierung des Eingriffs durch die geplante Nachverdichtung hinsichtlich des Naturhaushaltes. Dachbegrünungen fördern die Artenvielfalt, stärken das ökologische Netzwerk und verbessern das kleinräumige Klima deutlich.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Da einige Bäume und Gehölze sehr junger bis mittlerer Ausprägung gerodet werden müssen, wird eine Festsetzung zur zeitlichen Entnahme formuliert. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung insbesondere als Eingrünung
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächern bei Neubauten
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Wiederanddeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Festsetzung eines maximal zulässigen durchschnittlichen Abflussbeiwertes für die versiegelten Flächen
- Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächern bei Neubauten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- Regenwasserpufferung durch die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächern bei Neubauten

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Klima und Luft** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung insbesondere als Eingrünung
- Erhalt eines Großteiles der Bestandsbäume
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Festsetzung von LED-Beleuchtung
- Solaranlagen nach BayBO
- Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächern bei Neubauten
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Festsetzung eines maximal zulässigen durchschnittlichen Abflussbeiwertes für die versiegelten Flächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Königsberger Straße“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 21.10.2025, 28.10.2025



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (25. November 2024). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	6
Abb. 2:	Ansicht von Westen – Büro und Werkstatt entlang der Königsberger Straße (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	7
Abb. 3:	Ansicht von Osten – Stellplatzfläche mit Breslauer Straße und Autobahn (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	7
Abb. 4:	Ansicht von Norden – betriebliches Parkhaus und Bürogebäude entlang der Breslauer Straße (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	8
Abb. 5:	3D-Ansicht von Norden; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 6:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	9
Abb. 7:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 8:	Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 9:	WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	14
Abb. 10:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 11:	bestehende Lücke in der Bebauung im Norden des Gebietes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	16
Abb. 12:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 13:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf, Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der 2. bis 14. Änderung, (Geltungsbereich Bebauungsplan magentafarben); Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 15:	Topografische Karte mit Darstellung der Straßen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	27
Abb. 16:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	39
Abb. 17:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	40
Abb. 18:	Ansicht von Süden – Baumgruppen im Bereich des Kindergartens (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	42
Abb. 19:	Ansicht von Süden – Baumgruppen im Bereich des Kindergartens (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	42
Abb. 20:	Ansicht von Norden - Rasenflächen mit Bäumen innerhalb des Firmenareals (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)	43
Abb. 21:	Ansicht von Norden – Baumgruppen und Einzelbäume innerhalb des Betriebsgeländes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	43
Abb. 22:	Ansicht von Süden – Baumreihe entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	44
Abb. 23:	Ansicht von Norden – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Westen (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	44
Abb. 24:	Ansicht von Westen – Baumreihe entlang Königsberger Straße im Westen (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	45
Abb. 25:	Ansicht von Osten – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Norden und entlang Betriebsparkplatz (Foto August 2024 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	45
Abb. 26:	Ansicht von Westen – Baumreihe entlang Breslauer Straße im Norden (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	46
Abb. 27:	Ansicht von Osten – Gehölz entlang Hang östlich des Planungsgebietes (Foto April 2025 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	46