

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

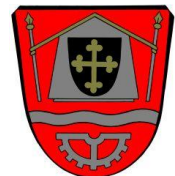
**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 54**

**„OBERLAND - 1. ÄNDERUNG“**

**GEMEINDE KISSING**



**TEIL C: BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	4
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage und Größe Plangebiet	5
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	5
3.2	Bestand innerhalb	5
3.3	Bestand außerhalb	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Gesichtspunkte</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
7.1	Fließender und ruhender Verkehr, ÖPNV	7
<b>8</b>	<b>Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
9.1	Verkehrslärm	8
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
10.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	8
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	9
10.3	Grundwasserschutz	9
10.4	Stromversorgung	10
10.5	Fernmeldeanlagen, Breitbandversorgung	10
10.6	Erdgasversorgung	10
<b>11</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>10</b>

<b>12</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Umweltprüfung</b>	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>12</b>
<b>16</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>13</b>
<b>18</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>13</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>13</b>
<b>21</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>14</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kissing hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Oberland - 1. Änderung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 17. November 2016 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 5. Dezember 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Kissing öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kissing hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (zuletzt geändert am 18.12.2002). In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

### **2.2 Bebauungsplan**

#### **2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt im Südosten von Neu-Kissing. Das Plangebiet ist von drei Bestandsstraßen (Kalkofenstraße, Kochelsee- und Tegernseestraße) umgeben.

In Kissing besteht ein hoher Bedarf nach neuen Wohnbaugrundstücken, weshalb 2015 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland“ aufgestellt wurde.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes zeigte sich bei der Vermarktung der Grundstücke, dass verschiedene Grundstücke aufgrund ihres Zuschnittes nicht optimal entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland“ genutzt werden können. Dies

betrifft die Bauparzellen im östlichen Bebauungsplanbereich bei der Lärmschutzwand. Die Gemeinde Kissing hat sich deshalb dazu entschlossen, die Aufstellung einer ersten Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer besseren Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durchzuführen.

### **2.2.2 Planungsalternativen**

Nachdem es sich um einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt der gemäß den tatsächlichen Gegebenheiten nicht optimal genutzt werden kann, gibt es für vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Planungsalternativen.

### **2.2.3 Lage und Größe Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kissing zwischen der Oberländer Straße im Süden der Kalkofenstraße im Osten, der Tegernseestraße im Westen und der Kochelseestraße im Norden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände ist nahezu eben und für die Bebauung vorbereitet.

### **3.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen (Straße, Kanal, Wasser etc.). Die Bestandstraßen bzw. die Lärmschutzwand mit Grünfläche im Osten bilden den äußeren Rand des Gebietes.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Im Südwesten grenzt gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Westen befindet sich die Tegernseestraße (Verkehrsberuhigter Bereich), im Norden die Kochelseestraße als Haupterschließungsstraße, im Osten die Kalkofenstraße (Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h) und im Südosten der neue Kreisverkehr.

## **4 Städtebauliche Gesichtspunkte**

An der ursprünglichen Zielsetzung für die Entwicklung eines Baugebietes mit hoher städtebaulicher Gestaltqualität und Flexibilität wird festgehalten. Die Bebauung gliedert sich wie bisher in zwei verschiedene Haustypen: Typ A (steilgeneigtes Dach), Typ B (flachgeneigtes Dach). An dem grünen Anger (Breite ca. 7 m) im Osten wird festgehalten, er bietet gleichzeitig Platz für die Lärmschutzwand.

## 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Kissing wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der von außen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

## 6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Mit den für die jeweiligen Gebäudetypen festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen, Gebäudehöhen und die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 soll, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54, ein Rahmen vorgegeben werden, der eine ausreichende Nutzung der jeweiligen Gebäude und Grundstücke zulässt, ohne eine zu dichte Überbauung des Baugebietes herbeizuführen.

Aufgrund der tatsächlichen Grundstückszuschnitte sind in der vorliegenden Bebauungsplanänderung im nördlichen Bereich (größere Grundstücke) nur Einzelhäuser und im südlichen Bereich nur Doppelhäuser zulässig.

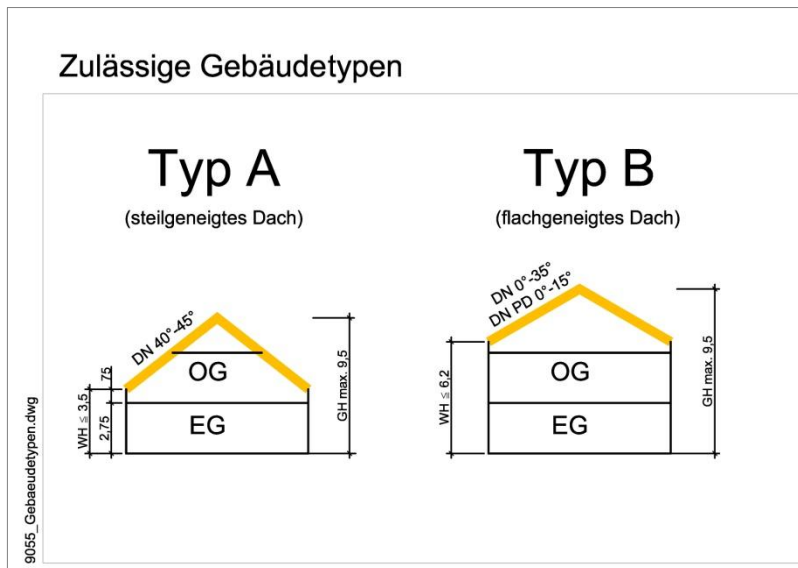
Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m und gleichzeitige steiler Dachneigung beim Typ A (steilgeneigtes Dach) ist eine Bebauung mit Erdgeschoss und vollständig ausgebautem Dachgeschoss möglich. Während durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,2 m und gleichzeitiger flacher Dachneigung 0° bis 35° für den Haustyp B (flachgeneigtes Dach) eine 2-geschossige Bebauung sowie eine teilweise Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Auf die Festlegung einer Dachform wird bewusst verzichtet, somit sind alle Dachformen zulässig.

Nachdem auch auf Grenzgaragen Aufenthaltsräume errichtet werden dürfen, wird für derartige Gebäude das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben (Festsetzung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhe).

Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Doppelhausbebauung 0,5 und liegt aufgrund der kleinen Grundstücke mit verdichteter Bauweise geringfügig über den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (WA 0,4).

Die untergeordnete bauliche Anlage der aktiven Lärmschutteinrichtung (LS-Wand) an der Kalkofenstraße löst selbst keine Abstandsflächen aus. Zum einen soll dadurch die Neubebauung möglichst nahe an die LS-Wand heranrücken (Verbesserung Schallschutzwirkung), zum anderen weist die LS-Wand nur eine geringe Höhe (max. 2,7 m) auf.

Mit den getroffenen „freien“ Festsetzungen soll ein Wohngebiet ermöglicht werden, das hinsichtlich der Gebäudetypen ein breitgefächertes Spektrum anbietet, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu verlieren.



## 7 Erschließung

### 7.1 Fließender und ruhender Verkehr, ÖPNV

Durch den bestehenden Kreisverkehr ergibt sich ein klar definierter Ortseingang und eine verbesserte Verkehrsführung. Das Baugebiet wird über die mittige Sammelstraße (Kochelseestraße) erschlossen. Davon ausgehend wurden Wohnstraßen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ angelegt, so auch die Tegernseeestraße. In der Südwestecke des Plangebietes wird ein Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) dem Allgemeinen Wohngebiet und damit den privaten Grundstücken zugeschlagen, weil der Ausbau der Tegernseeestraße tatsächlich so erfolgte.

Eine in der Kalkofenstraße errichtete Querungshilfe ermöglicht eine sichere Überquerung für Fußgänger.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner und Besucher erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken nach dem gemeindегültigen Stellplatzschlüssel. In allen Straßen werden zusätzlich öffentliche Parkplätze angeboten.

## 8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierfür sind jedoch die Einschränkungen in der Satzung zu beachten. Grundsätzlich sollen die unmittelbar an die Straßenräume angrenzenden Grundstücksbereiche von solchen Anlagen freigehalten werden, mit Ausnahme der Carports, weil diese oft als Überdachung für die Garagenvorflächen dienen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind – sofern sie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden - mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken; Carports 0,5 m.

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner/Besucher weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst Stellplätze gemäß der Stellplatzordnung der Gemeinde Kissing nachzuweisen sind. Dabei sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Stellplatz/WE
- über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Stellplätze/WE

Zur Klarstellung der Begriffsdefinition eines anrechenbaren Stellplatzes wird festgesetzt, dass Garagenvorplätze nur bei Herstellung einer mindestens 5 m tiefen Vorzone als Stellplatz angerechnet werden dürfen.

## **9 Immissionsschutz**

### **9.1 Verkehrslärm**

Vom Verkehr auf der Oberländer Straße und der Kalkofenstraße können schädliche Verkehrslärmimmissionen auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Plangebiet einwirken. Aus diesem Grund erfolgte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine gutachterliche Bewertung dieser Immissionen.

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult Krumbach vom 25. Februar 2014 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Oberländer Straße und der Kalkofenstraße ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die schalltechnische Begutachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Straßenverkehrslärm (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) entlang der Kalkofenstraße auftreten.

Nachdem in vorliegender Bebauungsplanänderung die Baugrenzen verändert wurden, wurden die Schallschutzfestsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nochmals anhand der neuen Situation überprüft. Hierzu wurde von Kling Consult eine ergänzende Schalltechnische Begutachtung zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen in der Fassung vom 19.10.2016 durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planungsänderung zu keinen Änderungen der Festsetzungen zum Schallschutz führt. Hinsichtlich der trotz der Geschwindigkeitsreduzierung und aktiven Lärmschutzeinrichtung verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Oberland“ festzusetzen. Hinsichtlich der Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ an den betroffenen Räumen vorzusehen und mit integrierten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Betroffenheit der einzelnen Fassaden, bezogen auf die jeweiligen Geschossniveaus der geplanten Gebäude, kann im Detail der Ergänzung der Schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

## **10 Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Abwasser- und Trinkwassernetz, das in den geplanten Erschließungsstraßen verläuft. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen Ab-



wässer erfolgt über das Trennsystem in den Bestandsstraßen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Ein Regenwasserkanal wird aufgrund der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung derzeit nicht benötigt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden gebündelt in einem „Mono-System“ verlegt.

## 10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate wird das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert. Der Bebauungsplan setzt die verbindliche Niederschlagswasserversickerung verbindlich fest. Das gilt für öffentliche wie auch für private Flächen.

In diesem Zusammenhang wird durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen minimiert. Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise über die belebte bewachsene Bodenzone breitflächig zu versickern. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken wie Rigolen, Mulden- oder Rohrversickerungen anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)“ und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zudem besteht die Möglichkeit, auf den privaten Grundstücken das unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Sollte das Wasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toiletenspülung, Gartenbewässerung usw.) verwendet werden, ist folgendes zu beachten:

- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 6 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen „freien Auslauf“ möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwasser-nutzungsanlage ist nicht zulässig.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt einer Sedimentationsanlage zugeführt und anschließend versickert.

In etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet endet der Umgriff des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar. Eine Betroffenheit des Baugebietes bei HQ<sub>100</sub> ist daher ausgeschlossen.

## 10.3 Grundwasserschutz

Nachdem das Grundwasser gemäß Gutachten zum Bebauungsplan bis zu 1,4 m unter OK Gelände ansteigen kann, wird eine Empfehlung/Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand (ca. 1,4 m unter

OK Gel.), jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand (ca. 3,2 m unter OK Gel.) zu gründen sind. Nachdem durch unterkellerte Einzelbauvorhaben auch Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen können, ist sofern jemand einen Keller im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet, eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Näheres ist mit dem WWA abzustimmen. Auf die erforderliche Auftriebssicherung von Gebäuden, Öltanks sowie die Errichtung von wasserdichten Kellern wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Gemäß Gutachten Dr. Schön „Grundwasserverhältnisse, Auswirkungen durch Bauvorhaben, mögliche Abhilfemaßnahmen“ zum Baugebiet Nr. 44 „Lerchenwiesen“, Augsburg 14.12.2007, können entlang der Keller Drainagerohre parallel zur Grundwasserfließrichtung verlegt werden bzw. die Arbeitsräume mit stark durchlässigem enggestuften Kiesen verfüllt werden. Somit können Eingriffe von unterkellerten Gebäuden in den Querschnitt des Grundwasserleiters minimiert werden. Das Baugebiet Lerchenwiesen liegt ca. 1,5 km nördlich des Baugebietes Oberland. Aufgrund der ähnlichen Situation in den beiden Baugebieten werden die Aussagen als „allgemeine Überlegungen“ angesehen und dementsprechend in vorliegendem Bebauungsplan übernommen.

Altablagerungen/Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder ähnliches angetroffen werden.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird vom privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

#### **10.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Lechwerke AG Augsburg sichergestellt. Zur gesicherten Stromversorgung des Baugebietes ist eine neue Trafostation errichtet worden (beim Spielplatz).

#### **10.5 Fernmeldeanlagen, Breitbandversorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers gewährleistet. Die unterirdische Führung der Versorgungslinien ist aus funktionalen und gestalterischen Überlegungen veranlasst.

#### **10.6 Erdgasversorgung**

Zur Heizenergieversorgung des Plangebietes kann eine Versorgung mit Gas über eine Erweiterung der bestehenden Gasleitungen der Netze Augsburg GmbH in den geplanten Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die bayernnets GmbH plant hinsichtlich ihrer Gashochdruckleitungen derzeit jedoch keine Veränderungen.

### **11 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms in Bayern (LEP 2013) werden in vorliegender Planung beachtet. Zum einen werden die Neubaupläche an geeignete Siedlungseinheiten angebunden. Es werden flächensparende Siedlungerschließungsformen

angewendet und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten; u. a. werden die befestigten Flächen auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Durch grünordnerische Festsetzungen (u. a. zur Ortsrandeingrünung) wird die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet.

Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen einer modernen Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei den Wohnbauflächenpotenzialen ist derzeit kein gemeindliches Entwicklungspotenzial mehr vorhanden. Es besteht von Seiten der Gemeinde keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotenziale und/oder ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Leerstände bestehen in Kissing nicht. Insofern besteht der Bedarf für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke.

## **12 Artenschutz**

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der östliche Ortsrand ist für eine bauliche Erweiterung nicht vorgesehen, weshalb hier eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft mittels eines Grünstreifens erfolgt.

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Gebietes zu erreichen, werden auf den privaten Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (landschaftstypischen Gehölze) festgesetzt. Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten gemäß der in der Satzung festgesetzten Artenlisten zu verwenden. Auf Nadelgehölze, gärtnerische Ziergehölze sowie buntlaubige Arten ist zu verzichten.

## **14 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Umweltprüfung**

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland“ zwei Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Fläche Flur-Nr. 2899, Gemarkung Kissing, 10.280 m<sup>2</sup>
- Fläche Flur-Nr. 860, 861 und 862, Gemarkung Kissing, 2.363 m<sup>2</sup>

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wurde deshalb für das gesamte Baugebiet „Oberland“ bereits planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung begründet kein höheres Baurecht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, für die es keiner Vorprüfung bedarf (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanänderung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufgestellt wird. Zudem wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## 15 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nummer 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) –Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (120 m). Da Hydranten zugänglich zu halten sind ist es ratsam, Überflurhydranten zu bevorzugen. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. In Abständen von bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten, um die Feuerwehr zeitnah alarmieren zu können.

Durch die Gemeinde ist sicherzustellen, dass der Feuerschutz gemäß Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) grundsätzlich die Belange zu überprüfen und bei Bedarf in Benehmen mit dem Kreisbrandrat abzustimmen hat. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss: hier sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Die Haupthautüren von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten. Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Der bauliche Brandschutz ist nach der BayBO geregelt und zu beachten.

## 16 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

## 17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.085 m <sup>2</sup>	100 %
davon Öffentliche Grünfläche	651 m <sup>2</sup>	21,1 %
davon Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	2.434 m <sup>2</sup>	78,9 %

## 18 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Kissing befinden.

## 19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Aichach-Friedberg (3-fach Papier, zusätzlich als PDF)

*Nachdem es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Bei der Behördenbeteiligung wird lediglich den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Vorliegend handelt es sich dabei um die o. g. Behörden.*

## 20 Anlagen

- 1) Erkundung der Baugrundverhältnisse im geplanten Baugebiet Nr. 54 Oberland, Dr. Schön Augsburg, vom 15.01.2014
- 2) Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm gemäß DIN 18005, Kling Consult vom 26.02.2014
- 3) Ergänzung Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm gemäß DIN 18005, Kling Consult vom 19.10.2016

## **21 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil A: Planzeichnung im M 1:500 mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen sowie den zeichnerischen Hinweisen/Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. vom 17.11.2016

Teil B: Textliche Festsetzungen i. d. F. vom 17.11.2016

Teil C: Begründung i. d. F. vom 17.11.2016

## **22 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 17. November 2016

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

*Gemeinde Kissing, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*