

**- Teil C -**

**Gemeinde Kissing**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**



---

**Bebauungsplan Nr. 58**  
**„Kornstraße/Eichenstraße“**

**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 27.07.2017**

**geändert am:**  
**10.04.2018**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation .....	4
1.3	Geologie und Hydrologie .....	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation .....	5
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	6
<b>3.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Höhenlage .....	10
4.4	Abstandsflächen .....	10
4.5	Gestaltungsfestsetzungen .....	10
4.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
4.7	Grünordnung .....	12
4.8	Immissionsschutz .....	13
<b>5.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehr .....	13
5.2	Wasserversorgung.....	14
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	14
5.4	Energieversorgung .....	15
5.5	Telekommunikation.....	15
5.6	Abfallbeseitigung .....	16
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>16</b>
6.1	Allgemein.....	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	17
6.3	Immissionsschutz .....	18
6.4	Hochwasserschutz .....	18
6.5	Altlasten, Abfall .....	18
6.6	Denkmalschutz .....	19
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>20</b>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 10.04.2018 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

# 1. Beschreibung des Plangebietes

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ befindet sich im Zentrum der Ortslage (Neu-)Kissing, unmittelbar nördlich der Kornstraße und wird geteilt durch die Eichenstraße (tlw. einschließlich). Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 3229/13 und 3229/19 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 3217 (Kornstraße), 3204/11 (Lindenstraße) und 3204/16 (Eichenstraße), jeweils Gemarkung Kissing.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,36 ha. Davon entfallen ca. 0,19 ha auf die geplanten Bauflächen, ca. 0,16 ha auf öffentliche

Verkehrsflächen (Korn-, Linden- und Eichenstraße) sowie ca. 0,01 ha auf private Freiflächen.

## 1.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet liegt einem Höhenniveau von etwa 500 m ü. NN und ist nahezu eben.

Auf dem bislang nahezu vollständig versiegelten Areal wurden bislang lediglich im Randbereich des ehemaligen Sparkassengebäudes mehrere Bäume angepflanzt, die teilweise erhalten und teilweise entfernt werden. Auf dem ehemaligen Parkplatz der Stadtparkasse (Fl. Nr. 3229/13) befindet sich an der Kreuzung Eichen-/Kornstraße ebenfalls ein Bestandsbaum.

## 1.3 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der geologischen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise alt- bis mittelholozäne Schotterablagerungen aus sandigem Kies an. Als natürlicher Bodentyp haben sich fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) entwickelt. Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der baulichen Nutzung und Versiegelung im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Die verbreiteten quartären Flussschotter weisen einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten auf. Für das Plangebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird auf den insbesondere bei Hochwasser der Paar und des Lechs möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Dieser kann ggf. bis nahe unter Geländeoberkante ansteigen.

Durch die Einzelbauvorhaben, insbesondere durch die geplante Tiefgarage, wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), wodurch nachteilige Folgen für Dritte entstehen können. Hierzu ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein hydrogeologisches Gutachten (Aufstauberechnung) in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vor-

schlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

#### **1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch relativ einheitliche Strukturen und Nutzungen. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Südöstlich ist teilweise auch Reihenhausbebauung vorzufinden.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing ist das gesamte Plangebiet entlang der Kornstraße als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 geplanten baulichen Entwicklung (einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Baufeld 1, WA in Baufeld 2) erfolgt eine Bebauung entsprechend der umliegenden Nutzungsstrukturen. Nachdem das plangegenständliche Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird der FNP für das Grundstück Fl. Nr. 3229/13 (ehemaliger Parkplatz) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird für den östlichen Planbereich eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgenommen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Kissing wird durch die vorliegende Planung grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

Die überplanten Flächen in zentraler Lage des Ortes Kissing sind planungsrechtlich bereits als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht

in Teilen schon jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinde möchte jedoch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits auf Ebene der Bauleitplanung konkrete Festlegungen zur Umsetzung der geplanten Nutzung und Ausprägung der geplanten baulichen Strukturen treffen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des überplanten Areals zu erreichen.

### **2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von teilweise bereits bebauten bzw. bislang als Stellplatzfläche genutzten Innerortsflächen handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **3. Anlass für die Planung**

Nach der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Sparkassengebäudes und den dazugehörigen Stellplatzflächen an der Kornstraße trat ein Investor an die Gemeinde heran um diese beiden Flächen einer baulichen Folgenutzung zuzuführen. Obwohl das Plangebiet nach § 34 BauGB, also als Innenbereich, einzustufen ist, ist aus Sicht der Gemeinde aus folgenden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich:

- Neuordnung und Klarstellung der Grundstückssituation im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Kornstraße, einschl. Gehweg und planungsrechtlicher Sicherung von Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle),
- Städtebauliche Ordnung von Gebäudestrukturen und Freiflächen im Bereich ehemals gewerblich genutzter Baustrukturen bzw. ehemaliger Stellplatzflächen im Hinblick auf eine mit der Umgebung verträgliche Umnutzung dieser zu Wohnzwecken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ soll eine (wohn-)bauliche Entwicklung auf dem innerörtlichen Areal nördlich der Kornstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes (ehem. Sparkassengebäude) wird auf die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich in diesem Bereich demnach um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die konkrete Nutzungsart und Überbaubarkeit dieses Bereiches wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abschließend bewertet.

Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 auf Ebene der Bauleitplanung konkrete Festlegungen zur Umsetzung der geplanten Nutzung und Ausprägung der geplanten baulichen Strukturen treffen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des überplanten Areals zu erreichen.

### **4. Ziele der Planung**

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Bebauung auf den innerörtlichen Grundstücken Flur Nr.

3229/13 und 3229/19 (ehemaliges Sparkassengebäude mit Stellplätzen) geschaffen werden. Als Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 58 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen fungiert grundsätzlich ein Bebauungskonzept des Investors.

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits eine Neuordnung und Klarstellung der bislang im Bereich des ehemaligen Sparkassengebäudes und dessen zugehörigen Stellplatzflächen teilweise undifferenzierten Grundstückszuschnitte und Besitzverhältnisse gewährleistet werden. Andererseits besteht auch städtebaulich das Erfordernis die künftig zu Wohnzwecken genutzten Flächen und die hierauf umzusetzende Bebauung im Hinblick auf eine verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen des Ortes Kissing zu ordnen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der Gebäude, zur Grünordnung etc. wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Ortsbebauung ermöglicht.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den östlichen Planbereich (Baufeld 2) ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (ehemalige Stellplatzflächen) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Derartige Nutzungen (Tankstellen etc.) sind im Plangebiet auch aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht geeignet.

Gartenbaubetriebe werden im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen, da sie infolge der nur geringen Größe des Baugebietes auch keine Eignung für eine Ansiedlung auf dem überplanten Areal aufweisen.

Für den westlichen Teil des Plangebietes (ehem. Sparkassengebäude, Baufeld 1) wird u.a. auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich in diesem Bereich demnach um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die konkrete Nutzung



des Gebäudes in diesem Bereich wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abschließend definiert.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung bestmöglich in die bestehende Struktur der Ortslage Kissing einpasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl in Baufeld 2, zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im geplanten allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 2) orientiert sich die Überbaubarkeit im Planbereich grundsätzlich an der baulichen Dichte der Baustrukturen entlang der Kornstraße, die durch eine kompakte Bebauung geprägt ist. Die festgesetzte GRZ orientieren sich somit an der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete hierfür vorgegebenen Obergrenze. Somit kann auch dem stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen in Kissing Rechnung getragen werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes (ehem. Sparkassengebäude, Baufeld 1) wird weder die Art der baulichen Nutzung noch eine Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl festgesetzt. Die konkrete Nutzung des Gebäudes in diesem Bereich wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Um eine weitestgehend einheitliche Höhenentwicklung und Kubatur der neu entstehenden Gebäude gewährleisten zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 10,0 m wird sichergestellt, dass alle neu entstehenden Gebäude mit zwei Geschossen (EG und OG) ausgebildet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, welche die bestehenden Gebäudestrukturen des ehemaligen Sparkassengebäudes aufgreifen und diese für das neu geplante Wohngebäude auf der ehemaligen Stellplatzfläche auch im Bezug auf die bestehende Bushaltestelle geeignet anordnen. Mit dem gewählten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine klare Anordnung der künftigen Gebäude auf dem überplanten Areal sichergestellt werden.

Zudem ist für die Ausrichtung der Garagen und Stellplätze sowie für die Errichtung einer Tiefgarage zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs abweichend von der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 100% erforderlich. Die Maßstäblichkeit der Bebauung orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Strukturen im Plangebiet (nahezu vollständige Versiegelung).

### **4.3 Höhenlage**

Die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf um maximal 0,50 m überschritten werden. Bezugspunkt stellt dabei die mittig an das Grundstück anliegende Gehweghinterkante der Kornstraße dar. Die maximale Höhenausdehnung der Gebäude (OK, entspricht Firsthöhe) wird mit 10,0 m gedeckelt, um einen verträglichen Übergang zwischen dem neuen Wohngebäude im Osten des Plangebietes und der bereits bestehenden Bebauung im Westen des Plangebietes bzw. in der Umgebung sicherstellen zu können.

### **4.4 Abstandsflächen**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

### **4.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sowie der Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern sollen klare Gestaltungsmerkmale für die bestehende und geplante Bebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich u.a. von der Bestandsbebauung (ehemaliges Sparkassengebäude) ableiten lassen.

Mit der gewählten maximalen Höhenausdehnung der Gebäude (Gebäudeoberkante) und den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird indirekt auch die mögliche Dachneigung der künftigen Dacheindeckung der Gebäude reglementiert. Mit den gewählten Dachformen kann eine verträgliche Integration von neuen Gebäuden in das umgebende Ortsbild gewährleistet werden. Festsetzungen zur Begrenzung der Dachneigung sind demnach nicht erforderlich.

Wie in anderen Baugebieten innerhalb der Gemeinde ebenfalls bereits planungsrechtlich gesichert, werden Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

Es sollen nur Werbeschilder möglich sein, die ausschließlich auf die im Plangebiet Berufs- und Gewerbeausübung (z.B. Versicherungsagentur, etc.) innerhalb des bestehenden bzw. neuen Gebäudes hinweisen. Aus gestalterischen Gründen müssen Abfallbehälter in Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

## **4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Analog zu anderen Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festsetzung einer Mindestbreite für neu zu errichtende Stellplätze von 2,5 m orientiert sich an den künftigen Regelungen für alle neu angelegten Stellplätze im Gemeindegebiet Kissing. Grundsätzlich soll für alle neu angelegten Stellplätze eine Mindestbreite von 2,5 m gelten. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird derzeit neu aufgestellt und auf diese Stellplatzbreite abgestellt.

Mit der Anordnung der Stellplätze südlich des Gehwegs kann eine Gefährdung der Fußgänger in diesem Bereich bei der An- und Abfahrt von parkenden Fahrzeugen weitestmöglich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich müssen die für die geplante bauliche Neuordnung erforderlichen Stellplätze in der gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen

Anzahl und Größe auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Mit der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb von eigens dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen im Plangebiet verhindert werden, zumal sich die Anordnung der Stellplätze an dem Entwurf des Investors orientieren und der Grundstückszuschnitt ohnehin nur eine eingeschränkte Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze zulässt.

Um dem künftigen Bauherrn neben den privaten Stellplatzflächen entlang der Kornstraße und der geplanten Tiefgarage auch noch weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von Stellplätzen westlich und östlich des bestehenden Gebäudes offen zu halten, werden hier weitere „Flächen für Stellplätze“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Mindestabstände von 1,0 m zu Nachbargrundstücken weist der zur Verfügung stehende Bauraum an der engsten Stelle noch eine Breite von etwa 17 m auf, so dass die Umsetzung einer Tiefgarage technisch grundsätzlich möglich ist.

An der Ostseite des Gebäudes in Baufeld 1 sollen Balkone unter gewissen Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen umgesetzt werden können.

Um eine Beeinträchtigung / Überbauung der öffentlichen Verkehrswege ausschließen zu können, soll die Anordnung von Balkonen auf der Südseite über öffentlichen Gehwegflächen nicht zulässig sein. Auf der Südseite des Gebäudes kann die bestehende Fassadenausbildung zum öffentlichen Straßenraum hin somit auch zukünftig beibehalten werden.

## 4.7 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung bzw. Neuordnung der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch eine verträgliche grünordnerische Integration des Plangebietes in die innerörtlichen Strukturen der Ortslage Kissing gewährleistet werden. Um eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung von mindestens einem Baum je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 58 zeichnerisch festgesetzt.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung soll sich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

## **4.8 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 zeichnerisch und textlich entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zudem wird für den westlichen Teil des Plangebietes (ehem. Sparkassengebäude) auf die Festsetzung der Art (Mischgebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) verzichtet. Es handelt sich in diesem Bereich demnach um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll in diesem Bereich im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend definiert werden. In diesem Zusammenhang ist bei möglicherweise mit Emissionen verbundenen Nutzungen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Bei Bedarf ist auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vorzulegen.

Für die geplanten Wohnnutzungen ist der bauliche Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ebenfalls im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, nachdem auch für das geplante Allgemeine Wohngebiet eine Genehmigungsfreistellung im Bebauungsplan Nr. 58 textlich ausgeschlossen wird.

# **5. Erschließung**

## **5.1 Verkehr**

Die Erschließung der überplanten Bauflächen für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über Anbindungen an die unmittelbar anliegenden

Straßen (Korn-, Eichen- und Lindenstraße) gewährleistet.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über die entlang der Korn-, Eichen- und Lindenstraße bereits bestehenden Gehwege. Der Radverkehr wird auf den öffentlichen Straßen mit dem MIV mitgeführt.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Plangebiet möglichen Nutzungen grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Für das allgemeine Wohngebiet (Baufeld 2) ist zur Entlastung des Parkdrucks die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt im Westen des Grundstücks geplant. Zudem sind Stellplätze entlang der Kornstraße südlich des ehemaligen Sparkassengebäudes vorgesehen.

Durch die bestehende Bushaltestelle an der Kornstraße ist das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden. Durch den Bebauungsplan Nr. 58 kann diese Haltestelle auch planungsrechtlich gesichert werden. Die u.a. barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestelle stellt eine Aufwertung für den ÖPNV dar. Die Haltestelle wird unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien dabei so ausgeführt, wie dies bei zahlreichen Haltestellen in der Ortslage Kissing in der Vergangenheit bereits umgesetzt wurde.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das im Bereich der Kornstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

## **5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Kornstraße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlags-

wasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## 5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Planareals mit Elektroenergie ist durch einen Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Es wird auf die 20-kV-Kabelleitungen „K143“ und „K124“ sowie die 20-kV-Kompakttransformatorstation Nr. 12N3 hingewiesen. Der Schutzbereich der 20-kV-Kabel beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse (Gesamtbreite 2,0 m) und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Im Hinblick auf die bestehende bauliche Neuordnung im Plangebiet ist die zuständige LVN-Betriebsstelle Friedberg-Stätzling, Wiesenstr. 29, 86316 Friedberg-Stätzling, Telefon (08 21) 2 79 65-33, frühzeitig zu informieren, um die zu treffenden Umbaumaßnahmen an dem bestehenden Versorgungsnetz einplanen und zu gegebener Zeit durchführen zu können.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch einen Anschluss an das bereits anliegende Netz der swa Netze GmbH gewährleistet.

## 5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer vorherigen Prüfung durch den örtlichen Anbieter vor-

behalten. Dieser ist so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, in die nachfolgende Erschließungsplanung einzubinden.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich über die Kornstraße durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt.

# **6. Umweltschutz**

## **6.1 Allgemein**

Das gesamte Plangebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit bereits auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage sind im Plangebiet bereits jetzt Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zulässig und wurden auch entsprechend umgesetzt. Mit der aktuellen Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung der bestehenden und geplanten Bebauung geschaffen. Nachdem die überplanten Flächen auf Grundlage von § 34 BauGB bereits jetzt jederzeit einer Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zugeführt werden könnten, ist mit der aktuellen Planung und baulichen Ordnung des Areals nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der künftigen Bebauung auf den überplanten Flächen innerhalb der Ortslage Kissing zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.3) wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.



## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante Entwicklung des bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB teilweise in Anlehnung an die Umgebungsbebauung entwickelbaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

In diesem Zusammenhang waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind auch bereits erfolgt (Gewerbenutzung, Stellplatzflächen, nahezu vollständige Versiegelung). Mit der Umnutzung des Areals zu Wohn- und gemischten Zwecken erfolgt teilweise eine Entsigelung von Flächen. Für sämtliche Schutzgüter ist durch die Planung daher eine Aufwertung bzw. keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Infolge der bereits bisherigen intensiven baulichen Nutzung innerhalb des überplanten Areals (Gewerbe) mit zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen sind für das Plangebiet keine schützenswerten Arten- oder Biotopvorkommen bekannt.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden baulichen Nut-

zungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 zeichnerisch und textlich entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ferner wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.8 verwiesen.

### **6.4 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>Extrem</sub>) entsprechend den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten teilweise geringfügig (Wasserstände von 0 bis 50 cm Höhe) überflutet werden. Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung wird auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag verwiesen. Dieser Hinweis dient der Gefahrenabwehr und Sensibilisierung der Bauwerber, hat aber keine verbindliche Rechtswirkung.

Bei einem rechtlich relevanten 100-jährlichen Hochwasser wird das Plangebiet nicht berührt.

### **6.5 Altlasten, Abfall**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umge-

hend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 6.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,19</b>	<b>52,8</b>
▪ Baufeld 1	0,12	33,4
▪ Baufeld 2, Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,07	19,4
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,16</b>	<b>44,4</b>
▪ Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Gehweg)	0,16	44,4
<b>Freiflächen</b>	<b>0,01</b>	<b>2,8</b>
▪ Private Grundstücksfläche („St“)	0,01	2,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,36</b>	<b>100,0</b>

## **8. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 10.04.2018**



**ARNOLD CONSULT**