

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 61
„Tulpenstraße“

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

vom 02.12.2021

Fassung vom:
18.09.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	6
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld.....	6
2.5	Topographie und Vegetation	7
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
3.3	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	9
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1	Ziele der Planung, Planungskonzept.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Sonstige Festsetzungen.....	13
4.4.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	13
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	13
4.4.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	14
4.4.4	Stellplätze, Nebengebäude	15
4.5	Grünordnung, Freiraum.....	15
4.6	Verkehr	16
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr	16
4.6.2	Ruhender Verkehr	16
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	17
4.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
5.	Ver- und Entsorgung.....	17
5.1	Wasserversorgung	17
5.2	Abwasserentsorgung	17
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.4	Stromversorgung.....	19
5.5	Fernmeldeanlagen	19
5.6	Abfallbeseitigung.....	19
6.	Umweltbelange	19
6.1	Allgemein	19
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz	20
6.3	Artenschutz	20
6.4	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	21

6.5	Luft, Klima, Schallimmissionen	21
6.5.1	Luft	21
6.5.2	Klima	21
6.5.3	Lärm	22
6.6	Denkmalschutz	24
6.7	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	25
7.	Städtebauliche Statistik	25

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ der Gemeinde Kissing
in der Fassung vom 18.09.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Die zwischen der Tulpenstraße und der Münchner Straße, inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Kissing liegenden Grundstücke Flur Nrn. 2661/118, 2661/346 und 2661/347, jeweils Gemarkung Kissing, sind bislang nur teilweise baulich genutzt. Zur Deckung des in Kissing vorhandenen Wohnraumbedarfs, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien etc., sollen diese Flächen wohnbaulich neu geordnet und einer maßvollen baulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Die im Norden und Süden auf den ebenfalls bereits unmittelbar östlich an die Bundesstraße B2 angrenzenden Grundstücken vorhandene Wohnnutzung soll im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 2661/118, 2661/346 und 2661/347, jeweils Gemarkung Kissing, aufgegriffen und angemessen arrondiert werden.

Für das im kommunalen Eigentum liegende Grundstück Flur Nr. 2661/118 hat die Gemeinde Kissing in Zusammenarbeit mit der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg bereits erste Überlegungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit ausschließlich einkommensorientiert geförderten Wohnungen angestellt. Ergänzend soll für einen bislang baulich noch nicht genutzten Grundstücksstreifen (Flur Nrn. 2661/346 und 2661/347) westlich der Tulpenstraße eine sinnvolle wohnbauliche Entwicklung in Form einer eher kleinteiligeren Bebauung (Stadthäuser) vorgenommen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes von Kissing hat der Gemeinderat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ beschlossen. Im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplanes sollen auch die verkehrlichen und umweltrelevanten (Immissionsschutz etc.) Anforderungen an die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung angemessen behandelt und gewürdigt werden. Mit dem gewählten Instrument des einfachen Bebauungsplanes muss für künftige Bauvorhaben im Plangebiet, analog zu einer Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“), auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Im Rahmen dieser Verfahren können bei Bedarf dann noch ggf. notwendige Präzisierungen (z. B. beim Immissionsschutz etc.) vorgenommen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle in der Ortslage Kissing, zwischen der Münchener Straße im Westen, der Wegeverbindung Flur Nr. 3223/22 in westlicher Verlängerung der Rosenstraße im Norden und der Tulpenstraße im Osten. Das Ortszentrum von Kissing mit dem Rathaus liegt etwa 900 m östlich des Plangebietes. Die Entfernung zum westlich liegenden Bahnhof Kissing beträgt etwa 300 m.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 2661/118, 2661/346 und 2661/347. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Kissing.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung vorgesehene Umgriff des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 beträgt ca. 0,32 ha, die vollumfänglich für eine Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) vorgesehen sind.

Das überplante Grundstück Flur Nr. 2661/118 liegt im Eigentum der Gemeinde Kissing. Die sonstigen überplanten Grundstücke Flur Nrn. 2661/346 und 2661/347 befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes liegen bislang zu großen Teilen brach bzw. werden als private Gartenflächen genutzt. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 2661/118 befinden sich noch ursprünglich kirchlich genutzte, ein- bzw. zweigeschossige Gebäudestrukturen. Nach Einstellung der kirchlichen Nutzung wurden diese Gebäude nicht mehr anderweitig genutzt und liegen wie das gesamte Grundstück brach. Südlich dieser Gebäudestrukturen findet sich unmittelbar westlich der Tulpenstraße noch eine größere Asphalt- bzw. Schotterfläche, die ursprünglich als Stellplatzfläche genutzt wurde.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 2661/346 ist aktuell noch eine eingeschossige Doppelgarage sowie ein Gewächshaus vorhanden. Weitere bauliche Anlagen oder versiegelte Flächen sind auf den überplanten Grundstücksflächen nicht existent.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich in nördlicher, östlicher und südlicher Nachbarschaft vorwiegend wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen in Form von zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und auch Reihenhäusern. Auf in jüngster Vergangenheit bereits baulich nachverdichteten Grundstücken sind auch einige zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten vorhanden.

Westlich des markanten Straßenraumes der Münchner Straße (Bundesstraße B2) folgen großmaßstäbliche, gewerblich genutzte Einheiten sowie verschiedene großflächige Handelseinrichtungen. Die in Richtung Bahnhof Kissing führende Bahnhofsallee wird vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige, gemischt genutzte Gebäudestrukturen geprägt. Am westlichen Ende der Bahnhofsallee liegt der Bahnhof Kissing mit zugehöriger P+R-Anlage und ÖPNV-Halt. Die Münchner Straße fungiert aktuell noch als Hupterschließungsstraße für das Gemeindegebiet Kissing und ist demzufolge auch stark frequentiert.

2.5 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist mit einem mittleren Höhengniveau von etwa 499,5 m ü. NN weitestgehend eben.

Infolge der bisherigen Nutzungen haben sich auf den überplanten Grundstücken insbesondere in deren Randbereichen einige wenige Laubbäume und siedlungstypische Gehölzstrukturen entwickelt. Teilweise sind die vorwiegend brachliegenden Grundstücke auch durch siedlungstypische Ziergehölze (Korniferen etc.) durchsetzt. Nennenswerter, zusammenhängender Grün- / Gehölzbestand, sowie geschützte Biotopstrukturen oder sonstiger wertvoller, ortsbildprägender Gehölzbestand ist im Bereich des Plangebietes aber nicht vorhanden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet in der geologischen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebene. Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise alt- bis mittelholozäne Schotterablagerungen aus sandigem Kies an. Als natürlicher Bodentyp haben sich fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsand- kies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke entwickelt. Infolge der Lage inmitten des bereits dicht bebauten Siedlungsgebietes und der in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bauvorhaben ist der Untergrund im Plangebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. In einem Baugrund- und Gründungsgutachten der GEORISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH (Gutachten-Nr. 82207-1 vom 09.12.2020) wurden in Tiefen bis zu 1,90 m künstliche Auffüllungen aus Grobkies mit sandigen und schluffigen Beimengungen erfasst. Innerhalb dieser künstlichen Auffüllungen fanden sich in geringem Umfang auch Ziegelbruch (max. 2 %) sowie organische Bestandteile. Unter den Auffüllungen folgen quartäre Terrassenschotter in mitteldichter bis sehr dichter Lagerung. Nach den durchgeführten Laboruntersuchungen können die anstehenden Böden als äußerst gut durchlässig eingestuft werden.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen (Sondierungen) wurde ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 495,42 m ü. NN aufgeschlossen, was einem Grundwasserflurabstand von knapp 4 m entspricht. Der Bemessungswasserstand wird vom Gutachter mit einem Sicherheitsaufschlag bei 496,42 m ü. NN festgelegt, wobei in Abhängigkeit von jahreszeitlichen Schwankungen auch ein Grundwasserstand oberhalb dieses Bemessungswasserstandes möglich ist. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach vorliegendem Kenntnisstand in Richtung Westen / Nordwesten zu dem in etwa 850 m westlich zum Plangebiet liegenden Lech (Gewässer I. Ordnung). Im Plangebiet selbst bzw. dessen Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die durchgeführten Mischproben aus dem Auffüllungshorizont zeigten keine besonderen Auffälligkeiten, so dass das im Plangebiet vorliegende Material unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften uneingeschränkt verwertbar ist.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 18.12.2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing ist das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Münchner Straße ist als „Hauptverkehrsstraße“ und die Tulpenstraße als „Straße, Weg“ ausgewiesen. Die im Norden des Plangebietes existierende Verbindung von der Tulpenstraße zur Münchner Straße ist als „Rad- und Fußweg“ gekennzeichnet. Entlang der östlichen Begrenzung der Münchner Straße weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung „Schallschutzmaßnahmen erforderlich“ auf.

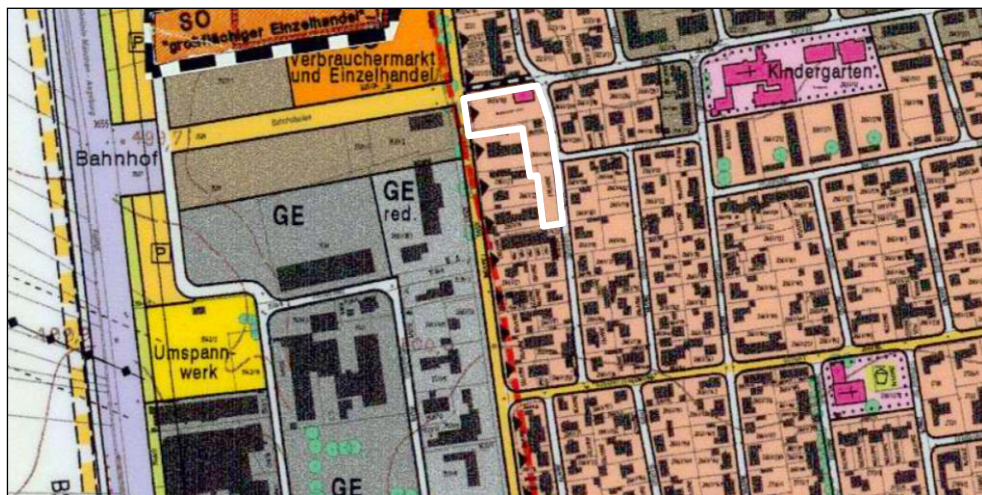


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kissing

Die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes kann demnach vollumfänglich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kissing entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen zwischen der Münchner Straße und der Tulpenstraße existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine ähnliche Satzung nach BauGB. Aufgrund der zentralen Lage in der Ortslage Kissing und dem baulichen Zusammenhang zu benachbarten

Siedlungsstrukturen, können diese Flächen planungsrechtlich als sogenannter baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch wenn die nähere Umgebung des Plangebietes keine einheitliche städtebauliche Struktur aufweist, ist es unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung auf den Flächen östlich der Bundesstraße B2 (vorwiegend Wohnnutzung) sehr wahrscheinlich, dass eine bauliche Entwicklung der überplanten Flächen auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) ebenfalls in Form einer Wohnbebauung möglich wäre.

Zur konkreten Absicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes und der städtebaulichen Ordnung dieser Entwicklung, hat die Gemeinde die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ beschlossen.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend existiert bereits der seit 14.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37 „Zwischen der Bahnlinie und der B2 - südlich von O&K“. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche bzw. Handelsnutzung auf den Flächen südlich und nördlich der Bahnhofsallee. Mit der aktuellen Planung wird in den Bebauungsplan Nr. 37 aber nicht eingegriffen, so dass dieser auch keine Änderung erfährt.

3.3 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann nach § 13a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bislang bereits teilweise baulich genutztes Areal sowie ergänzend auch noch einige weitere innerörtliche Brachflächen planerisch neu geordnet und wohnbaulich entwickelt / nachverdichtet werden sollen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (etwa 1.050 m²) wird künftig deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² betragen.
- Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der

Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Neuordnung und Nachverdichtung von bislang teilweise brach liegenden Innerortsflächen zwischen der Münchener Straße (B2) im Westen, der Wegeverbindung Flur Nr. 3223/22 in westlicher Verlängerung der Rosenstraße im Norden und der Tulpenstraße im Osten, in zentraler Lage des Ortes Kissing. An diesem Standort sollen neue Wohnstrukturen für unterschiedliche Wohnformen (einkommensorientiert geförderter Wohnungsbau, frei finanzierte Wohnungen, Stadthäuser) entstehen können. Mit der maßvollen Nachverdichtung der innerörtlichen Flächen („wohnbauliche Entwicklung“) kann ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der im Gemeindegebiet Kissing vorhandenen großen Nachfrage nach Wohnraum für verschiedenste Ansprüche, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien etc. Rechnung getragen werden. Die mit der Planung angestrebte wohnbauliche Neuordnung eines innerörtlichen Areals trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung.

Nach dem aktuellen Planungskonzept soll im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 1) ein dreigeschossiger, von Westen nach Osten ausgerichteter Geschosswohnungsbau realisiert werden. Mit einer Lärmschutteinrichtung / -wand entlang der Grundstücksgrenze zur Münchner Straße soll für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen ein effektiver Lärmschutz vor den Verkehrsgläuschen der Münchner Straße ermöglicht werden. Die gewählte Ausrichtung des Gebäudekörpers kann für alle geplanten Wohnungen eine optimale Südausrichtung sicherstellen, die im Erdgeschoss auch eine Nutzung von privaten Gartenbereichen erlaubt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen unmittelbar entlang des bestehenden Straßenraumes der Tulpenstraße umgesetzt werden, so dass die sonstigen Freiflächen weitestgehend von Verkehr freigehalten werden und einer hohen Gestaltung (private und halböffentliche Freiräume, Kinderspielplatz etc.) zugeführt werden können.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 2) sollen auf dem schmalen Streifen entlang der Tulpenstraße insgesamt vier zweigeschossige „Stadthäuser“ realisiert werden können, die jeweils senkrecht (nördliche Gebäude) bzw. parallel (südliche Gebäude) zum Straßenraum orientiert sind. Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs wird für diese Wohnnutzungen jeweils eine Garage im

Norden der Wohngebäude vorgesehen, während die restlichen Grundstücksflächen als private Gartenflächen genutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Neuordnung des überplanten Areals kann unmittelbar nördlich des Plangebietes auch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung mit hoher Aufenthaltsqualität von der Tulpenstraße nach Westen zur Münchner Straße und den westlich dieser liegenden Handels- und sonstigen Angebote im Bahnhofsumfeld gesichert werden. Die Umsetzung dieser Verbindung und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Veränderung des Grundstückszuschnittes erfolgt außerhalb des plangegegenständlichen Bebauungsplanes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung des Areals zwischen der Münchner Straße und der Tulpenstraße wird für die überplanten Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) im einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gesichert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Zielsetzung einer wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung der innerörtlichen Flächen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die insbesondere in den nördlich, östlich und südlich benachbarten Siedlungsgebieten der Ortslage Kissing im Osten der Bundesstraße B2 bereits existierenden, gleichartigen Nutzungsstrukturen können damit im Plangebiet aufgegriffen und angemessen fortgeführt werden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsformen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da die für nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erforderlichen Flächenpotentiale hier nicht zur Verfügung stehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept eines maßvoll verdichteten Wohnquartiers ebenfalls nicht vereinbar. Darüber hinaus sind diese Nutzungen im neuen Wohnquartier unzulässig, da beispielsweise Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen und demzufolge einem mit den geplanten und bereits benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen etc.) nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind. Im neuen Wohnquartier sollen letztlich nur die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sein.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) und der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK) ausreichend bestimmt.

Mit der aktuellen Planung kann ein inmitten der Ortslage Kissing liegendes Areal wohnbaulich neu geordnet und einer maßvollen Nachverdichtung zur Bewältigung des hohen Wohnraumbedarfs zugeführt werden. Für die beiden unterschiedlich strukturierten Bereiche WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 (WA 1) bzw. 0,30 (WA 2) im einfachen Bebauungsplan festgesetzt. Der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) kann im Plangebiet somit auch weiterhin deutlich unterschritten werden.

Die Möglichkeiten zur Gestaltung des Grundstückes sowie die Ausrichtung der Garagen, Carports und Stellplätze sollen für die künftigen Eigentümer der eher kleinteilig strukturierten Baugrundstücke der neuen Stadthäuser (Bereich WA 2) grundsätzlich relativ offengehalten werden. Zudem soll im Bereich des neuen Geschosswohnungsbaus (Bereich WA 1) ein möglichst hoher Anteil an erlebbaren Freiräumen sichergestellt werden, ohne dass damit die Ausprägung einer potenziell möglichen Tiefgarage eingeschränkt wird. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100 % für die neuen Wohnbauflächen vorgesehen. Der nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ II für allgemeine Wohngebiete von insgesamt 0,6 (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) könnte damit im Bereich WA 1 künftig bei Ausbildung einer Tiefgarage geringfügig überschritten werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch aber nicht zu erwarten, zumal diese geringfügige Überschreitung durch verschiedene Maßnahmen im Quartier selbst (neue Gehölzstrukturen, Durchgrünung Grundstücksflächen, Vorgaben zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen etc.) angemessen kompensiert werden kann.

Um gewährleisten zu können, dass die neu geplanten Wohngebäude in einer für diese Nutzung angemessenen und gleichzeitig aber auch für die Umgebung noch verträglichen Höhenentwicklung und Kubatur realisiert werden können, sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Gebäudeoberkante) im allgemeinen Wohngebiet sehr eng an dem Planungskonzept orientiert. Mit einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 9,0 m im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus kann einerseits eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich gesichert und andererseits die neuen Gebäudestrukturen auch noch angemessen in den umgebenden Siedlungsraum der Ortslage Kissing integriert werden. Die neuen „Stadthäuser“ im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2) gewährleisten mit einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 7,5 m einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den kleinteiligeren Wohnstrukturen östlich der Tulpenstraße. Die getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (III in WA 1 und II in WA 2) tragen diesen Zielen ebenfalls Rechnung.

Letztlich kann mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle bauliche Dichte innerhalb der wohnbaulich zu entwickelnden Flächen gesichert werden, die einerseits den besonderen Anforderungen des überplanten Standortes (Verkehrslärmeinwirkungen etc.) gerecht wird,

andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration der neuen Gebäudestrukturen in die umliegenden Bestandsstrukturen ermöglicht.

4.4 Sonstige Festsetzungen

4.4.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich im gesamten Planbereich sehr eng an der Abgrenzung und Lage der neu geplanten Wohngebäude. Zusammen mit der gewählten offenen Bauweise (§ 22 BauNVO) kann damit eine zu starke, unverträgliche bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Nachdem das gewählte Baugrenzengefüge sehr eng an den künftigen Gebäudekanten der neuen Wohngebäude orientiert ist, werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile Möglichkeiten zu einer teilweisen Überschreitung dieses Gefüges eröffnet. So dürfen sich Terrassen einschließlich deren Überdachung (Pergola, Wintergarten etc.) bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Um witterungsgeschützte Eingangsbereiche gewährleisten zu können, dürfen auch im Bereich der Eingänge Vordächer und Windfänge als untergeordnete Gebäudeteile in eingeschränktem Umfang über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen.

Die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO) ist in Verbindung mit der kommunalen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Plangebiet textlich festgesetzt. Mit dieser Vorgabe kann auch bei der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung des überplanten Areals sichergestellt werden, dass den gesetzlichen Vorgaben für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung weiterhin Rechnung getragen werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft infolge von Verschattungen etc. können damit ausgeschlossen werden.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Die getroffene Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der neu geplanten Wohngebäude (maximal 499,50 m ü. NN) sichert künftig ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild innerhalb des wohnbaulich neu zu ordnenden Areals. Zudem kann damit auch den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Standort Rechnung getragen werden. Mit den Vorgaben zur Höhenlage wird auch den Anforderungen zur Barrierefreiheit im Bereich der neuen Wohngebäude entsprochen.

Mit der vorgenommenen Bezugnahme der jeweils zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) auf das jeweils umgesetzte Höhenniveau des Erdgeschossfertigfußbodens kann für sämtliche geplanten baulichen Anlagen im Umgriff des

Plangebietes künftig eine klar nachvollziehbare und überprüfbare Höhenentwicklung gesichert werden. Um auf den Dächern der einzelnen Gebäude künftig betrieblich notwendige technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Aufzugsschacht, Kamin etc.) vorsehen zu können, darf die jeweils maximal festgesetzte Gebäudeoberkante durch diese untergeordneten Dachaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Damit diese Anlagen auf den Dachflächen der neuen Wohngebäude aber trotzdem nicht zu dominant in Erscheinung treten, müssen diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika etc.) zurückgesetzt werden.

4.4.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Mit den getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der Fassaden der neuen Wohngebäude soll ein weitestgehend ruhiges Erscheinungsbild für die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Demzufolge werden für die Fassadengestaltung der neuen Wohngebäude Materialien gewählt (Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung, Sichtbeton), die sich auch bereits bei Bestandsgebäuden im umliegenden Siedlungsgebiet finden. Trotz eigenständiger Architektursprache können sich die neuen Wohngebäude damit harmonisch in die benachbarte Bestandsbebauung des umliegenden Siedlungsgebietes von Kissing einfügen.

Für die neu entstehenden Wohngebäude werden vorwiegend maximal 5° geneigte Flachdächer mit einer umlaufenden Attika und extensiver Dachbegrünung vorgeschrieben. Neben der Gewährleistung einer einheitlichen, homogenen Dachlandschaft kann mit dieser Dachform eine flächensparende und ökologische Bauweise für die geplanten Wohngebäude ermöglicht werden, da auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. Darüber hinaus können die gewählten Flachdächer in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Dachbegrünung und Nutzung von Solar- / Photovoltaikanlagen auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) leisten. Lediglich im Bereich der neuen „Stadthäuser“ (WA 2) wird den Bauherren alternativ auch die Möglichkeit zur Ausbildung eines flachgeneigten Satteldaches (15° bis 30°) eingeräumt, nachdem die Bestandsstrukturen östlich der Tulpenstraße ähnliche Dachformen aufweisen. Bei den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien für diese Dachform orientiert sich die Planung an den bereits in der Umgebung vorhandenen Materialien und Farben.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden. Dieser Zielsetzung trägt auch die Vorgabe zur Integration von Abfall- / Wertstoffbehältern in die Gebäude bzw. zu deren Einhausung Rechnung.

Auch wenn für Werbeanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet erfahrungsgemäß eher kein Bedarf besteht, soll mit den hierzu gewählten Vorgaben zumindest für Freiberufler etc. eine angemessene Plattform zur Präsentation geschaffen werden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Plangebietes gegenüber angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann die für das umgebende Siedlungsgebiet von Kissing typische Materialität (Metallgitterzaun, Holzlattenzaun oder Heckenabgrenzung) und Höhenentwicklung (maximal 1.20 m) derartiger Anlagen aufgegriffen und im Plangebiet verträglich fortgeführt werden. Mit dem Ausschluss von Sockeln und einen Abstand von mindestens 10 cm von der Geländeoberkante, kann auch künftig eine gewisse Durchlässigkeit für Kleintiere auf den überplanten Flächen sichergestellt werden.

Die entlang der Bundesstraße B2 umzusetzende Lärmschutzeinrichtung ist von den allgemeinen Vorgaben zu Einfriedungen ausgenommen, nachdem an diese besondere immissionsschutzfachliche Anforderungen (Einfügungsdämm-Maß, Reflexionsverlust) zu stellen sind. Unabhängig davon soll bei der Gestaltung dieser Einrichtung ein hoher Grünanteil umgesetzt werden (begrünte Lärmschutzwand, begrünter Steilwall etc.).

4.4.4 Stellplätze, Nebengebäude

Neben der Sicherung einer maßvollen baulichen Nachverdichtung im Bereich der neuen Wohngebäude, soll im Zuge der Planung auch eine geordnete, zurückhaltende Ausbildung von Stellplätzen (Kfz und Fahrräder) und Nebengebäuden gewährleistet werden. Mit der generellen Verpflichtung die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der Bewohner des neuen Wohngebäudes im Bereich WA 1 auf konkret festgelegten oberirdischen Stellplätzen entlang der Tulpenstraße oder optional in einer Tiefgarage nachzuweisen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität im Bereich des neuen Geschosswohnungsbaus gesichert werden. Dieser Zielsetzung trägt auch die konkrete Verortung der Gebäude / Anlagen für Fahrradstellplätze („FSt“) und sonstigen Nebengebäude („Na“ / Müllhaus, Gartenhaus, Technikräume, Haustechnik etc.) Rechnung. Im Bereich WA 2 wird lediglich die Lage der künftigen Garagen („Ga“) verbindlich festgelegt, während den Bauherren bei Nebenanlagen / -gebäuden mehr Freiheiten eingeräumt werden.

4.5 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Plangebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des innerörtlichen Areals lediglich auf einige wenige Randbereiche beschränkt. Mit der konkreten Verortung der geplanten Wohngebäude und der sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen (Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen/-gebäude etc.) entstehen auf dem maßvoll nachverdichteten Innerortsareal aber auch künftig zusammenhängende Freiräume, die einer attraktiven Grüngestaltung zugeführt werden können.

Mit den getroffenen Mindestvorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (ein standortgerechter Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche) kann eine, der zentralen Lage des planerisch neu zu ordnenden und zu entwickelnden Standortes, angemessene Grün- und

Freiraumgestaltung gewährleistet werden. Insbesondere im Bereich des neuen Geschosswohnungsbaus können Freiräume mit einer hohen Attraktivität und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

Das Grundgerüst der künftigen öffentlichen und privaten Durch- und Eingrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die begrünten Dächer der neuen Wohngebäude fungieren künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb des bereits stark bebauten Siedlungsgebietes von Kissing.

4.6 Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr wird auch weiterhin ausschließlich über die im Osten der neuen Wohngrundstücke unmittelbar angrenzende Tulpenstraße erfolgen. Über diese Straße werden künftig die neuen „Stadthäuser“ im Süden (WA 2) und der neue Geschosswohnungsbau im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 1) erschlossen. Eine Zufahrt/Ausfahrt zur Münchner Straße ist für keines der geplanten Wohngebäude vorgesehen und auch nicht erforderlich. Mit der gewählten Erschließung und den zu erwartenden neuen Bewohnern kann eine zu starke Verkehrsbelastung für die Anwohner der im Bestand bereits stark für den ruhenden Verkehr herangezogenen Tulpenstraße vermieden werden.

Eine Errichtung von neuen öffentlichen Erschließungsstraßen wird im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung nicht erforderlich.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Für sämtliche im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind die nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kissing erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Um bei dem geplanten Geschosswohnungsbau im Bereich WA 1 eine ungeordnete Ausbildung von oberirdischen Stellplatzanlagen auf dem privaten Grundstück vermeiden zu können, müssen die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für die Bewohner dieses Gebäudes (0,5 Stellplätze je Wohnung) auf konkret definierten oberirdischen Stellplätzen („Senkrechtparker“) entlang der Tulpenstraße oder alternativ in einer optionalen Tiefgarage umgesetzt werden. Für die „Stadthäuser“ im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2) orientieren sich die Vorgaben an vergleichbaren Wohnquartieren im umliegenden Siedlungsgebiet von Kissing.

4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Erschließung der neuen Wohngebäude kann auch künftig über die an das Plangebiet bereits anliegenden Gehwege sichergestellt werden. Von diesen aus sind die einzelnen Wohnnutzungen durchwegs barrierefrei zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Neuordnung der Flächen im Plangebiet, kann die bislang nur sehr schmale Wegeverbindung (Flur Nr. 3223/22) von der Tulpenstraße zur Münchner Straße wesentlich großzügiger und attraktiver gestaltet werden. Der Bedeutung dieser wichtigen Wegeverbindung von den Wohnquartieren im Osten der Ortslage Kissing zum Bahnhof Kissing bzw. zu den Handels- und sonstigen Einrichtungen im Bereich der Bahnhofsallee, kann hier künftig durch eine etwa 9 m breite Fuß- und Radwegeverbindung mit hoher Aufenthaltsqualität Rechnung getragen werden. Die konkrete Realisierung und Gestaltung dieser Wegeverbindung erfolgt außerhalb des plangegegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gemeindegebiet Kissing wird durch die Regionalbuslinien 102 und 103 der Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV) bedient. Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des überplanten Fußweges an der Münchner Straße. Zudem liegt der Bahnhof Kissing in einer fußläufigen Entfernung von etwa 300 m in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet. Neben den Anschlüssen an die Regionalbusse bestehen hier insbesondere zahlreiche Anschlussmöglichkeiten an den regionalen und überregionalen Zugverkehr der Deutschen Bahn.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundsatz) des Plangebiets kann über das in der Tulpenstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus können neue Hausanschlüsse zu den neu geplanten Wohngebäuden geführt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus den geplanten Wohngebäuden erfolgt im Trennsystem und ist im Bestand bereits über die vorhandenen Hausanschlüsse an den in der Tulpenstraße liegenden kommunalen Kanal gesichert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend reinigen. Somit ist die

Abwasserentsorgung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes auch künftig gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken auch weiterhin dem Untergrund zuzuführen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge kann der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind analog zum Bestand andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohrversickerung etc. auf den jeweiligen Grundstücken anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden. Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Nach den Erkenntnissen des bereits durchgeführten Baugrund- und Gründungsgutachtens der GEORISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH (Gutachten-Nr. 82207-1 vom 09.12.2020) weist der Untergrund im Plangebiet eine äußerst gute Versickerungseignung auf, so dass die Voraussetzung für eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen generell vorliegt.

Für die einzelnen Wohnnutzungen im Plangebiet bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung an. Für eine Regenwassernutzung von Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) ist gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserabgabegesetz (WAS) eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der geplanten Wohnnutzungen wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in den umliegenden Straßen bereits anliegt. An dieses Netz sind auch die im Plangebiet bislang schon bestehenden Gebäude bereits angeschlossen.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet. Als Ansprechpartner hierfür fungiert die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2 in 86368 Gersthofen.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann auch künftig über die Tulpenstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt. Die Müllbehälter müssen am Abholtag am Straßenrand der öffentlichen Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.3). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz

Innerhalb des gesamten Plangebietes waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (§ 34 BauGB) und sind auch bereits teilweise erfolgt (Bestandsgebäude, versiegelte Hof- und Stellplatzflächen etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die aktuelle Planung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang einige Laubbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden, die im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung teilweise beseitigt werden müssen. Für den Verlust dieser Bäume wird im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung des überplanten Areals entsprechender Ersatz durch neue Bäume im Bereich der geplanten Freiflächen um die neuen Wohngebäude geschaffen. Mit diesen Neupflanzungen (ein standortgerechter Laubbaum je angefangener 300 m² Grundstücksfläche) kann der Verlust von einigen wenigen Bestandsbäumen angemessen kompensiert werden.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den im Plangebiet bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (bauliche Vorbelastungen, Versiegelungen, Lärmvorbelastungen etc.) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Letztlich fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist nicht davon auszugehen, dass Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität auf umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung mit den vorgegebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Einschaltung Fachgutachter vor Gehölzrodung / Gebäudeabriss) zudem unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für das Plangebiet selbst liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Aus den vorgenannten Gründen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Zudem muss für sämtliche Vorhaben im Umgriff des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 ohnehin ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, wo bei Bedarf auch noch entsprechende artenschutzrechtliche Auflagen und Vorgaben definiert werden können.

6.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit der aktuellen Planung wird eine bereits teilweise mit Gebäuden überstellte Innerortsfläche inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Kissing für eine wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung in Form von neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen herangezogen. Diese wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen, die nicht bereits jetzt für eine bauliche Nutzung herangezogen werden könnten (§ 34 BauGB). Zudem können auch die im umliegenden Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

6.5 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.5.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich nach Umsetzung der Planung kaum verändern, zumal das Areal aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Sammelstraße (Münchner Straße) und benachbarten Handels-, Gewerbebetrieben etc. bereits im Status quo eine gewisse Vorbelastung aufweist.

6.5.2 Klima

Infolge der Lage inmitten der Ortslage Kissing kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Kissing zu. Mit Umsetzung der Planung wird sich daher keine wahrnehmbare Veränderung der klimatischen Situation im Bereich des innerörtlichen Areals einstellen.

6.5.3 Lärm

Das wohnbaulich neu zu entwickelnde und maßvoll nach zu verdichtende Areal befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar benachbarten, stark frequentierten B2 (Münchner Straße). Zudem liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (westlich der Münchner Straße) auch noch mehrere Handel- und Gewerbebetriebe etc., die mit gewerblichen Lärmemissionen verbunden sind. Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass das überplante Areal inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Kissing nicht zu den Gebieten zählt, die eigentlich vorrangig für eine Entwicklung von schützenswerter Wohnnutzung heranzuziehen sind. Andererseits ist im Gemeindegebiet Kissing ein sehr hoher Bedarf an neuem Wohnraum, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien, Alleinerziehende etc. (geförderter Wohnraum) vorhanden. Diesem Bedarf kann lediglich theoretisch durch Nachverdichtungen etc. im Bereich vorhandener Baulücken in weniger belasteten Innerortslagen oder auf noch vorhandenen Flächenpotenzialen in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieteten Rechnung getragen werden. Tatsächlich ist eine Aktivierung derartiger Flächen für die Gemeinde aber gar nicht möglich, da diese Baulücken, Brachflächen oder Konversionsflächen überwiegend in privatem Eigentum liegen. In mehreren Gesprächen mit privaten Eigentümern konnte in der Vergangenheit keine Bereitschaft zu einer wohnbaulichen Entwicklung derartiger privater Grundstücksflächen erzielt werden. Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung (kirchliche Nutzung) auf dem Grundstück Flur Nr. 2661/118 hat sich für die Gemeinde vor einigen Jahren die Möglichkeit zum Erwerb dieses Grundstückes ergeben.

Auch wenn eine wohnbauliche Nutzung an diesem Standort östlich der Bundesstraße B2 nur mit höheren Aufwendungen und umfassenden Auflagen und Vorgaben zum Lärmschutz realisierbar ist, soll in Zusammenarbeit mit der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg eine Wohnanlage mit ausschließlich einkommensorientiert geförderten Wohnungen auf diesem Areal umgesetzt werden. Die Planung orientiert sich dabei an den Flächen nördlich und südlich des Grundstückes Flur Nr. 2661/118, wo in den letzten Jahren auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) bereits zahlreiche, ähnlich schutzbedürftige Wohnbauvorhaben in vergleichbarer Entfernung zur Bundesstraße B2 und damit in ähnlicher Lärmsituation umgesetzt wurden. Zudem sehen die Planungen der Gemeinde Kissing nach wie vor die Umsetzung einer Ortsumgehungsstraße vor, so dass perspektivisch von einer Verlagerung der Verkehre auf der Münchener Straße auf diese neue B2 ausgegangen werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 müssen grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden und geprüft werden, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt werden. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und sonstigen Emissionen (Gewerbe etc.) wurde vom Büro em plan Augsburg in enger Abstimmung mit der

Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Projekt-Nr. 2024 1806, Stand 08/2025).

Verkehrslärm

Als Grundlage für die Ermittlung der Schallemissionen der Bundesstraße B2 wurden Verkehrsmengendaten aus der Verkehrszählung in 2023 des Bayerischen Straßeninformationssystems zugrunde gelegt, die bis zum Prognosehorizont 2035 hochgerechnet wurden. Für die Ermittlung der Schallemissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Augsburg - München wurde eine Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG für den Prognosehorizont 2030 in Ansatz gebracht. Bei freier Schallausbreitung treten am westlichen Rand des Baufeldes im WA 1 Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden damit um 16 dB(A) bzw. 18 dB(A) überschritten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im gesamten Plangebiet nicht möglich. Selbst die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden um bis zu 12 dB(A) bzw. bis zu 14 dB(A) überschritten. Diese können lediglich in südlichen Teilbereich des Plangebietes punktuell eingehalten werden.

Um zu einer qualifizierteren Einschätzung zu gelangen, wurden für mögliche Baukörper innerhalb der Baugrenzen noch ergänzende Berechnungen („Gebäudelärmkarten“) durchgeführt. Für den Bereich WA 1 hat sich hierbei gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) und auch die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) sowohl tagsüber als auch nachts punktuell an der Ostfassade eingehalten werden können. Im Bereich WA 2 können die Orientierungswerte der DIN 18005 punktuell eingehalten werden. Die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV können hier überwiegend eingehalten werden.

Nachdem an der Bundesstraße B2 selbst (Geschwindigkeitsreduzierung etc.) keine lärmrelevanten Maßnahmen realisierbar sind, verbleiben zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor einwirkenden Verkehrsgeräuschen ausnahmslos Schallschutzmaßnahmen auf den überplanten Grundstücken selbst oder an den geplanten Gebäuden. Eine Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aus ortsplanerischer Sicht, sowie aus Gründen der Verschattung innerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt möglich. Um die schalltechnischen Anforderungen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) im Bereich WA 1 entlang der Südfassade des hier geplanten Gebäudes einhalten zu können, wird hier entlang der westlichen und teilweise auch nördlichen sowie südlichen Geltungsbereichsgrenze (über Eck) die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von etwa 3,2 m über Gelände (OK 502,8 m ü. NN) im einfachen Bebauungsplan festgesetzt. Für die Außenwohnbereiche in den Obergeschoßen im WA 1 müssen ergänzende konstruktive Maßnahmen (Loggien etc.) umgesetzt werden, um die Einhaltung des Lärmvorsorgewertes der 16. BImSchV von 59 dB(A) gewährleisten zu können. Im südlichen Teil des

Plangebietes (Bereich WA 2) können die Anforderungen an die Außenwohnbereiche auch durch eine entsprechende Ausrichtung dieser erzielt werden.

Zudem müssen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, im Bereich WA 1 im Falle einer Überschreitung der Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht festverglast oder alternativ ausnahmslos zu Reinigungszwecken offenbar ausgebildet werden. Für schutzbedürftige Räume im Bereich WA 1 sind zudem raumluftechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten. Im Übrigen werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit den vorgenannten, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im einfachen Bebauungsplan Nr. 61 festgelegten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist künftig ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem innerstädtischen Verkehrsweg B2 und den geplanten Wohnnutzungen gewährleistet, zumal im nördlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet in den letzten Jahren / Jahrzehnten auf Grundlage von § 34 BauGB („Innenentwicklung“) bereits im großen Umfang eine wohnbauliche Entwicklung in ähnlicher Ausprägung auf den Flächen unmittelbar östlich der Bundesstraße B2 stattgefunden hat.

Gewerbelärm

Nach den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Zwischen der Bahnlinie und der B 2“ getroffenen Regelungen zum zulässigen Emissionsverhalten der jeweiligen gewerblichen Teilflächen in Nachbarschaft des Plangebietes, kann davon ausgegangen werden, dass die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der für Gewerbelärm einschlägigen TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Ein Konfliktpotenzial mit den benachbarten gewerblichen Nutzflächen ist demnach nicht gegeben.

Tiefgarage (optional)

Die Schallimmissionen aus dem potenziellen Betrieb einer im Bereich WA 1 optional möglichen Tiefgarage führt nach der Erkenntnissen aus der schalltechnischen Untersuchung zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne der TA Lärm an der maßgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebietes. Im Falle einer optionalen Umsetzung einer Tiefgarage im Plangebiet sind in jedem Fall lärmarme Regenrinnen und Tore nach dem Stand der Lärminderungsstechnik umzusetzen.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand verläuft eine bekannte Römerstraße (Aktennummer D-7-7631-0546, „Straße der römischen Kaiserzeit“) teilweise im äußersten westlichen Teil des Plangebietes. Zudem befindet sich in nordwestlicher Nachbarschaft ein weiteres bekanntes Bodendenkmal (Aktennummer D-7-7631-0548, „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“) im unmittelbaren Umfeld des wohnbaulich neu zu ordnenden Areals. Infolge der hohen

archäologischen Relevanz des Plangebietes ist für jegliche Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7.1 BayDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für den Bereich des neuen Geschosswohnungsbaus (Bereich WA 1) wurde bereits ein Erlaubnisverfahren durchgeführt, so dass hierfür auch schon eine Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegt.

6.7 Bodenschutz, Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer

Siehe hierzu Kapitel 2.6 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet liegt inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes der Gemeinde Kissing in deutlicher Entfernung zu oberirdischen Gewässern. Ein Großteil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Kissing ist jedoch bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) betroffen. Bei einem derartigen Ereignis wird das Plangebiet jedoch nur leicht im Randbereich tangiert. Unabhängig davon wird für das gesamte Plangebiet eine Vorgabe zur Höhe des Erdgeschossfertigfußbodenniveaus getroffen. Auf eine Kennzeichnung des Risikogebietes in der Planzeichnung (Teil A) zum einfachen Bebauungsplan wurde aus Gründen der Lesbarkeit der Planung jedoch verzichtet. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Bereich des Plangebietes keine potenziellen Fließwege dargestellt. Diese beschränken sich auf die Straßenräume der Münchener Straße und der Tulpenstraße. Demzufolge ist der Planbereich auch nicht als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.

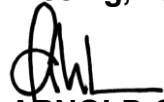
Nachdem für sämtliche Vorhaben im Umgriff des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 grundsätzlich ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, können bei Bedarf in diesen nachfolgenden Verfahren auch noch konkrete Vorgaben und Empfehlungen zum Schutz vor Extremereignissen definiert werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,32	100,0
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,32	100,0
Gesamtfläche	0,32	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 18.09.2025



ARNOLD CONSULT AG