

**- Teil B -**

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

---

**Bebauungsplan Nr. 16**  
**„Gewerbegebiet Süd“**  
**4. Änderung**

## **Begründung**

**vom 19.09.2019**

**geändert am:**  
**02.07.2020**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom 02.07.2020.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ wurde am 15.06.2004 rechtsverbindlich. Darüber hinaus existiert für den Änderungsbereich bereits die rechtskräftige 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Auf den Grundstücken Flur Nr. 2657/9, 2656/1 sowie einer Teilfläche des Grundstückes 2656, Gemarkung Kissing, befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb, der auf den Vertrieb von Werkzeugen, Anhängern etc. spezialisiert ist. Die Eigentümer dieses Betriebes haben nun den Wunsch an die Gemeinde herangetragen, die bisher im Obergeschoss des Betriebes vorhandene Betriebsleiterwohnung aufzugeben und zu einem Büro umzunutzen und stattdessen ein Betriebsleiterwohnhaus im Nordwesten des Änderungsgebietes neu zu errichten. Hierzu soll die Baugrenze im Nordwesten des Änderungsgebietes bis auf 3 m an die Römerstraße herangeführt werden. Darüber hinaus sollen die gewerblichen Freiflächen südlich des Gebäudebestandes um etwa 12 m nach Süden erweitert werden, um etwas mehr Ausstellfläche, speziell für Anhänger, generieren zu können.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Vorhaben des Grundstückseigentümers ist eine weitere Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 (einschließlich rechtsverbindlicher 3. Änderung) erforderlich. Neben der geringfügigen Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Römerstraße und der Erweiterung der gewerblichen Flächen nach Süden, soll in diesem Zusammenhang auch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Immissionschutz vorgenommen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ (inkl. 1. - 3. Änderung hierzu) können auch weiterhin unverändert beibehalten werden.

Nachdem trotz der vorgesehenen geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können, die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind und der

Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewahrt wird, kann aus Sicht der Gemeinde Kissing für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ die 4. Änderung vorgenommen werden.

## **B) Art der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen ( $GE_{red}$ ) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, im nordwestlichen Teil des Grundstückes ausnahmsweise ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu errichten. Hierfür wurde neben den zeichnerischen Änderungen auch noch ein entsprechender Passus im Textteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergänzt.

Mit dieser Festsetzung kann eine gewisse räumliche Trennung der gewerblichen Betriebsflächen und der potentiellen Betriebsleiterwohnung unter Beibehaltung des rechtsverbindlich bereits festgesetzten Gebietscharakters ( $GE_{red}$ ) sichergestellt werden.

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem sichergestellt, dass im Bereich des Änderungsgebietes künftig maximal eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung realisiert werden kann. Eine unerwünschte Häufung von derartigen Nutzungen im Gewerbegebiet kann damit für die Zukunft ausgeschlossen werden.

## **C) Immissionsschutz**

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro em plan auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, eine schalltechnische Begutachtung (Stand 06/2020; Projekt Nr.: 2020 1356) durchgeführt. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht, der aus den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen resultiert. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Schallimmissionen aus Verkehr am Tag eingehalten und nachts nur geringfügig um 1,0 db(A) durch Bahnlärm überschritten wird. Die Ermittlung der Schallimmissionen aus Gewerbe ergibt,

dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Schallimmissionen aus Verkehr kommen vorliegend nicht in Betracht. Das geplante Wohngebäude wird daher durch passive Maßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in Verbindung mit einem Lüftungskonzept für Schlaf- und Kinderzimmer geschützt (genereller Einbau einer schalldämmten Lüftungseinrichtung in Baufeld 1). Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird gewährleistet, dass im Zuge der Umsetzung der Planung innerhalb des Änderungsgebietes und insbesondere in Baufeld 1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhanden sind. Zudem kann eventuellen nachbarrechtlichen Konflikten bereits im Vorfeld vorgebeugt werden.

Die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel für das geplante Betriebsleiterwohnhaus in Baufeld 1 können der genannten schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Büroemplan, Projekt-Nr. 2020 1356, vom Juni 2020) entnommen werden.

## **D) Grünordnung**

Infolge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Flächen nach Süden verschiebt sich auch die bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ zeichnerisch festgesetzte und in der Vergangenheit auch bereits vor Ort umgesetzte Ortsrandeingrünung um etwa 12 m nach Süden. Die Flächen mit Pflanzbindungen am südlichen Ortsrand werden im Zuge dieser Verschiebung künftig um etwa 100 m<sup>2</sup> vergrößert. Da im Zuge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Flächen nach Süden die im Änderungsgebiet bislang zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (3. Änderung) auf künftig 0,7 reduziert wird, wird sich die Überbaubarkeit im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Änderungsgebiet künftig jedoch nicht erhöhen, so dass im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf gegeben ist.

Mit der Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten des Änderungsgebietes müssen entlang der Römerstraße aber drei Bestandsbäume mittleren Alters gefällt werden. Für den Verlust dieser drei Bestandsbäume werden insgesamt weitere 5 neue Bäume innerhalb der in der Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am Ortsrand festgesetzten Flächen gepflanzt (3. Änderung bislang 12 Bäume nun 17 Bäume). Nachdem es sich bei einem Teil der zu beseitigenden Bäume an der Nordwestgrenze des Änderungsgebietes um bereits einige Jahre gewachsene, weitestgehend vitale Bäume handelt, wurde für deren Verlust ein Kompensationsfaktor von 1,5 Neuanpflanzungen pro Beseitigung ( $3 \times 1,5 = 4,5$  Ersatzbäume) in Ansatz gebracht.

Die sonstigen grünordnerischen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 bzw. der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen Änderungen (1. bis 3. Änderung) gelten auch weiterhin fort.

## **E) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ 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 einer bereits baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet 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 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt, die auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ bereits jetzt jederzeit als allgemeine Wohnbauflächen baulich genutzt werden könnten.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, 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 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.

## **F) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2657/9, 2656/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 2656, Gemarkung Kissing. Zudem wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Römerstraße (Flur Nr. 2657/7, Gemarkung Kissing) überplant.

Das Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kissing, südlich der Römerstraße und westlich der Münchner Straße. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend geprägt durch zu gewerblichen Zwecken genutzte Bebauung sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist bereits über die Römerstraße gewährleistet. Über die in dieser Straße bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist auch die Ver- und Entsorgung der überplanten Grundstücke sichergestellt.

Mit Ausnahme der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz sowie den zeichnerischen Änderungen bezüglich der Grünflächen und Baumpflanzungen sowie der Führung der Baugrenzen im Nordwesten des Änderungsgebietes bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ einschließlich der bislang rechtsverbindlichen 1. bis 3. Änderung hierzu unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bislang bereits durchgeführten 1. bis 3. Änderung hierzu gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## **G) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlasten**

*Grundstück Fl. Nr. 2657/9:*

Bei der überplanten Fläche in Baufeld 1 handelt es sich um eine Fläche mit Altablagerungen incl. Hausmüllanteilen. Zu dieser liegt ein Sachverständigengutachten des Büros Boden und Wasser von 1996 vor.

Damals wurde eine Erstuntersuchung mit insgesamt zwölf Bagger- und Handschürfen sowie 18 Sondierbohrungen u.a. auf dem Grundstück Fl. Nr. 2657/9 durchgeführt. Anschließend wurden weitere 20 Sondierbohrungen durchgeführt. Es wurde damals erheblich erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Summe) und an polyzyklischem aromatischem Kohlenwasserstoff (PAK) in allen untersuchten Proben festgestellt, wobei diese an einzelnen Proben aus der Nordhälfte des Flurstückes 2657/9 bei > 20 mg/kg Trockenmasse lagen. Im Nordwestbereich des Flurstückes 2657/9 wurde zusätzlich eine punktuelle Belastung mit Arsen, in Teilbereichen desselben Flurstücks auch auffällige Bleikonzentrationen ermittelt. Die Bodenluftproben waren für das Flurstück 2657/9 unauffällig.

Die Betriebsleiterwohnung ist im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 2657/9 geplant (Baufeld 1). Es handelt sich somit innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kissing-Römerstraße um eine besonders schadstoffbelastete Teilfläche. Die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung bedeutet dabei eine Nutzungsänderung zugunsten sensiblerer Zwecke als bisher.

Wenngleich eine Deponiegasentwicklung nicht erwartbar ist und in einem Wohngebäude ohne Garten kein direkter menschlicher Kontakt mit dem abgelagerten Material erfolgt, so widerspricht das Errichten einer Wohnbebauung auf einer derartigen, nachgewiesenermaßen erheblich schadstoffbelasteten Altablagerung aus fachlicher Sicht dennoch dem Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse. Diese Einschätzung deckt sich nicht nur mit dem o.g. Sachverständigengutachten, sondern auch mit der seinerzeitigen Stellungnahme des Landesamts für Umwelt.

Aus Gründen der Risikominimierung wird seitens des Gesundheitsamtes dringend empfohlen, die geplante bebauungsplanrechtliche Nutzungsänderung zugunsten einer Wohnbebauung im Nordwestbereich des Flurstücks 2657/9 an eine Auskoffnung des anthropogenen Materials im Zuge des Bauaushubs zu knüpfen. Die Auskoffnung sollte im Bereich unterhalb des beabsichtigten Wohngebäudes wenn möglich bis zur Unterkante

der Altablagerung durchgeführt werden. Der Aushub sollte im Sinne der Sanierung über den Umgriff des Gebäudes oder einer potentiellen Unterkellerung hinaus großzügig erfolgen. Das Aushubmaterial sollte fachgerecht zwischengelagert und nach Sichtung ordnungsgemäß entsorgt werden.

*Grundstück Fl. Nr. 2656 (Teilfläche):*

In § 2 (Art der baulichen Nutzung) der bebauungsmäßigen Festsetzungen im Textteil zur rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, die grundsätzlich auch uneingeschränkt für die vorliegende 4. Änderung rechtsverbindlich ist, ist bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten, dass eine bauliche Nutzung der überplanten Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2656 solange unzulässig ist, bis für diese Fläche eine nutzungsbezogene Entlassung aus dem Altlastenkataster oder eine entsprechende Freigabe durch das Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz/Staatl. Abfallrecht, erfolgt ist. Zudem handelt es sich bei dem neu überplanten Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2656 nicht um eine Erweiterung der Baugrenzen, sondern zum größten Teil lediglich um die Verlagerung der Ortsrandeingrünung.

Ein entsprechendes Untersuchungskonzept für die Orientierende Untersuchung sollte der unteren Bodenschutzbehörde zur Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (und ggf. weiteren Fachbehörden) vorab vorgelegt werden. Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Grundstück Fl. Nr. 2656/1 sollten dabei zur Verfügung gestellt und bei der Erstellung des Konzeptes mit berücksichtigt werden, um den weiteren Untersuchungsaufwand möglichst gering zu halten.

**Abwehrender Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrun-



nen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen. Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Sofern in einem absehbaren Zeitraum

ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt 113 Nr. 32 -Brandschutz- verwiesen.

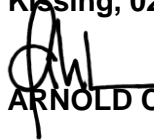
### **Denkmalschutz**

Östlich des Änderungsgebietes verläuft das Bodendenkmal Nr. D-7-7631-0546 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 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 mitgeteilt werden.

## **H) Inkrafttreten**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 02.07.2020**

  
**ARNOLD CONSULT AG**