

Unser Zeichen: sg
Datum: 14.10.2025
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ (Entwurf) in der Gemeinde Kissing, Landkreis Aichach-Friedberg
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Kissing hat in der Sitzung vom 25.03.2021 für die an zentraler Stelle in der Ortslage Kissing liegenden Grundstücke Flur Nrn. 2661/2, 2661/118, 2661/346, 2661/347, 2661/401 und 3223/22 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 2661/85, 2661/284, 3223/16 und 2661/308, jeweils Gemarkung Kissing, zwischen der Münchner Straße (Bundesstraße 2) im Westen und der Tulpenstraße im Osten, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ beschlossen und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, d. h. ohne Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zusammenfassende Erklärung etc.. Zwischenzeitlich wurde auf die Einbeziehung des Grundstückes Flur Nr. 2661/2 sowie von öffentlichen Verkehrsflächen (Flur Nrn. 2661/85, 2661/284, 2661/308, 3223/16 und 3223/22) in den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 61 verzichtet, so dass dieser als einfacher Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB fortgeführt wird.

Ziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 ist die planungsrechtliche Sicherung einer wohnbaulichen Neuordnung und maßvollen Nachverdichtung von bislang teilweise brach liegenden Innerortsflächen zwischen der Münchner Straße (B 2) und der Tulpenstraße. An dem zentral in Kissing liegenden Standort sollen neue Wohnstrukturen für unterschiedliche Wohnformen (u. a. einkommensorientiert geförderter Wohnungsbau, Stadthäuser) entstehen können. Mit einer maßvollen Nachverdichtung der wohnbaulichen Nutzung der innerörtlichen Flächen soll 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 Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden die überplanten

Flächen im einfachen Bebauungsplan Nr. 61 als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnnutzungen für den motorisierten Individualverkehr ist ausschließlich über die Tulpenstraße im Osten vorgesehen. Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha.

Der vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 02.10.2025 gebilligte Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 18.09.2025, liegt im Rathaus der Gemeinde Kissing, Pestalozzistraße 5, 86438 Kissing in der Zeit **vom 17. Oktober 2025 bis einschließlich 17. November 2025** im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischen Weg an bauamt@kissing.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen. Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage der Gemeinde Kissing unter <https://www.kissing.de/rathaus-politik/aktuelles/bekanntmachungen> eingesehen werden.

Neben der Darlegung der Umweltbelange in der Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 61 (siehe Begründung vom 18.09.2025) können **folgende Arten umweltbezogener Informationen** im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ im Rathaus der Gemeinde Kissing eingesehen werden:

- *Baugrund- und Gründungsgutachten Nr. 82207-1 vom 09.12.2020, GEO RISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH*; zur Untersuchung und Bewertung der geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse (u.a. Schadstoffuntersuchung) im Plangebiet und Hinweisen zur Planung und Ausführung (Gründung etc.) nachfolgender Baumaßnahmen.
- *Schalltechnische Untersuchung Nr. 2024 1806 vom August 2025, Büro em plan, Augsburg*; zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Schalleinwirkungen infolge von Verkehrslärm (Schiene, Straße) sowie Gewerbelärm (benachbarte Betriebe etc.) und Vorgabe hierzu erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz (Schallschutzwand, Loggien, nicht offenbare Fenster, Orientierung etc.).

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Entwurfes des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 18.09.2025, **mit der Bitte um Stellungnahme bis 17. November 2025.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arnold Consult AG

Anlage: Einfacher Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung), Entwurf in der Fassung vom 18.09.2025