



---

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Südlich der Langerringer Straße, Teil A“**  
**1. Änderung**

## **Begründung**

**vom 11.03.2021**

**Geändert am:**  
**02.06.2021**

---

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

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ in der Fassung vom 02.06.2021.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Änderungsgebiet wurde im Jahr 2015 bereits der Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ aufgestellt, durch den eine Bebauung zu Wohnzwecken mit einer weitestgehend lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert wird. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden mit fortschreitender Erschließung des Baugebietes bereits einige Wohngebäude errichtet.

Im Rahmen der Umsetzung des neuen Wohnquartiers ergab sich auf Ebene der Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren bei mehreren Antragstellern das Erfordernis zur Ausnahme bzw. gewisse Abweichungen zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10. Insbesondere zu den Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Anbauten (z.B. Terrassen), zur der möglichen Anzahl an Wohnungen bei Doppelhäusern sowie bei der Gestaltung von Nebenanlagen und -gebäuden wurden im Zuge der Umsetzung der jeweiligen Planung einige wenige Ausnahmen bzw. Abweichungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 zugelassen.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung sollen die textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 auf den Genehmigungssachstand abgestellt und somit in einigen wenigen Passagen geringfügig modifiziert werden. Diese Änderungen können dann bei den Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren zu künftig noch zu errichtenden Wohngebäuden aufgenommen und entsprechend berücksichtigt werden. Die Planzeichnung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ (s. Anlage 1 zur Begründung) gilt auch weiterhin unverändert für die aktuelle 1. Änderung fort.

Nachdem trotz dieser geringfügigen textlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 10 die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ auch weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Hiltenfingen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ (rechtsverbindlich seit

02.10.2015) die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

## **B) Überbaubare Grundstücksflächen**

Die südlichen Baugrenzen wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 insbesondere im zentralen Bereich des Wohnquartiers bewusst relativ eng gefasst. Um den einzelnen Bauwerbern mehr Möglichkeiten zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke einzuräumen, soll mit der vorliegenden Änderung unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude eine geringfügige Überschreitung dieser durch untergeordnete Anbauten (Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten) bis zu 4,0 m zugelassen werden. Somit kann den im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren im Änderungsgebiet vorgebrachten Anfragen auch im Hinblick auf künftige Bauvorhaben in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

## **C) Anzahl der Wohnungen**

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte soll eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur verhindert werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wären teilweise auch die Vorgaben zur Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl auf den für Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücken nur schwer umsetzbar. Zudem hat sich während der Umsetzung des Wohnquartiers herausgestellt, dass sich die Nachfrage nach Wohnungen mit relativ geringer Wohnfläche, die bei einer Anzahl von zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte automatisch entstehen würde, aufgrund des Wohngebietscharakters an diesem Standort im Gemeindegebiet eher in Grenzen hält.

## **D) Gestaltung, Nebengebäude und Einfriedungen**

Zur Klarstellung bzw. Konkretisierung sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ neben geringfügigen Anpassungen auch gestalterische Lockerungen insbesondere im Bereich der Dachgestaltung und der Positionierung von Anbauten (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, etc.), Nebenanlagen und -gebäuden (z.B. Fahrradgaragen, Mülltonnenboxen) vorgenommen werden. Zudem kann den Grundstückseigentümern mit dem Wegfall der Vorgaben zur

Dachgestaltung von Garagen und Carports eine gewisse gestalterische Flexibilität bei der Errichtung dieser Gebäude eingeräumt werden.

## E) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

## F) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die angrenzende Nachbarschaft zum Änderungsgebiet ist geprägt durch den Straßenraum der Langerringer Straße und daran anschließend ein- und zweigeschossige Wohngebäude innerhalb der Wohnquartiere im Bereich „Zugspitzstraße“, „Höfatstraße“ und „Ifenstraße“ im Norden sowie durch Wirtschaftswege und daran angrenzend wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen in den übrigen Himmelsrichtungen. Die verkehrliche Erschließung ist über die unmittelbar nördlich anliegende Langerringer Straße sichergestellt. An diese Straße ist der Haupterschließungsring des Wohnquartiers angebunden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ wurden die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Grundstücke Fl. Nr. 451 und 513 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 452, jeweils Gemarkung Hiltenfingen, kompensiert (Ökokontoflächen des Ökokontos der Gemeinde Hiltenfingen), die dem Bebauungsplan Nr. 10 als Ausgleichsflächen verbindlich zugeordnet wurden. Durch die aktuelle 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden keine zusätzlichen Ausgleichsverpflichtungen ausgelöst, da keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

Die sonstigen allgemeinen Inhalte der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ gelten auch für die aktuelle 1. Änderung weiterhin fort, zumal die zeichnerischen und der überwiegende Teil der textlichen Festsetzungen mit der vorliegenden Planung auch keine Veränderungen erfahren.

## **G) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in den Straßenzügen im Änderungsgebiet bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Geplante Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschatz) im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Es wird auf die im Änderungsgebiet verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen HI110, HI100 und A-HI102 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beider-

seits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LVN hingewiesen.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LVN sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

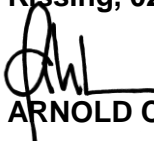
E-Mail: [florian.frank@lew-verteilnetz.de](mailto:florian.frank@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

## H) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
Kissing, 02.06.2021

  
**ARNOLD CONSULT AG**

**Anlage 1**

**Anlage 1:** Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 10  
(Fassung vom 17.09.2015; rechtsverbindlich seit 02.10.2015)

