

Bebauungsplan Östliche Parkstraße, Kißlegg

Angaben zum Planungserfordernis und zur beabsichtigten Vorgehensweise

Stand: 24.03.2026

Die Gemeinde Kißlegg beabsichtigt für den Bereich "Östliche Parkstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich liegt zentral an der Parkstraße gegenüber dem Schlosspark. Innerhalb des Bereiches befinden sich Wohngebäude aus der Zeit der Industrialisierung Kißleggs. Durch ihren repräsentativen Charakter stellen sie Zeugnisse der Entwicklung Kißleggs von der landwirtschaftlich geprägten ländlichen Gemeinde zu einer industriell/gewerblich geprägten Gemeinde dar. Das Erscheinungsbild ist unbeschadet kleinerer Erweiterungen bzw. Umbauten in der Gesamtschau noch gut erhalten. Konkret zeigt sich die besondere städtebauliche Ausgangslage durch die einheitliche Struktur: Die Vorgärten sind größtenteils von Stellplätzen und baulichen Anlagen freigehalten (eine Ausnahme in der Vergangenheit), die Gebäude sind traufständig und bilden eine einheitliche Straßenflucht. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer vertreten. Die durch die Bebauung gebildete Raumkante stellt die Grenze zum Straßenraum und anschließend der Grünanlage des Schlossparkes dar. Der Raum des Schlossparkes ist damit gut gefasst und durch klar abgegrenzte Bereiche gekennzeichnet. Das sich ergebende Gesamtbild stellt sich durch die einheitliche Struktur ruhig und harmonisch dar.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die gemäß § 34 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan bewertet werden. Ein Bebauungsplan aus den 1950er-Jahren wurde in den 1990ern aufgehoben.

Die Gemeinde möchte nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Östliche Parkstraße" die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich steuern. Der Bebauungsplan soll u. a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, WA), zu Baugrenzen (ggf. Baulinien), Gebäudehöhen sowie nicht überbaubaren Bereichen enthalten. Außerdem sollen örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Materialien aufgenommen werden. Das Festsetzungskonzept zielt auf den Erhalt der wertvollen Eigenschaften des Gebäudebestandes bei gleichzeitiger Ermöglichung von gebietsverträglichen zukünftigen Entwicklungen ab.

Für den Bereich ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gültig, um Fehlentwicklungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes zu verhindern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg stellt für den südlichen Teilbereich bereits "Wohnbauflächen" (W) dar. Im nördlichen Bereich befinden sich "Gewerbliche Bauflächen" (G). Der Flächennutzungsplan ist für den nördlichen Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop ("Feldgehölz am Schlosspark Kißlegg"; Biotop-Nr. 1-8225-436-1399) befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 73 m. Aufgrund der Inhalte des Vorhabens (Wohnbebauung), des Abstandes sowie der dazwischenliegenden Bebauung können aus Sicht der Planer funktionelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Mit den Behörden wird hierzu eine Abstimmung stattfinden. Die gängigen grünordnerischen Festsetzungen der guten fachlichen Praxis werden unabhängig hiervon aufgenommen (bspw. Einschränkungen zur Beleuchtung). Im Wirkraum des Vorhabens liegen darüber hinaus keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311), welches nördlich in einer Entfernung von ca. 430 m liegt. Auch hier können aufgrund der Inhalte des Vorhabens (Wohnbebauung), des Abstandes sowie der dazwischenliegenden Bebauung aus Sicht der Planer erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Auch hierzu wird mit den Behörden eine Abstimmung stattfinden.

Die Gehölzbestände westlich der "Parkstraße" liegen außerhalb des voraussichtlichen Geltungsbereiches und bleiben vom Vorhaben unberührt.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

Darüber hinaus sind keine landschaftsplanerischen Themen berührt.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange können die vorhandenen Strukturen als Lebensstätten geschützter Arten dienen (Arten von Siedlungslebensräumen). Sollten Eingriffe in Gebäudestrukturen erfolgen, sind Untersuchungen (z. B. Gebäudekontrolle) anzuraten. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erscheint eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nicht zweckdienlich.

Auf den nördlichen Bereich des Plangebietes wirken Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße sowie der Zeppelinstraße einschließlich des zugehörigen Kreisverkehrs ein. Für diese Straßen liegen keine Verkehrszahlen vor. Da es sich um innerörtliche Erschließungsstraßen handelt, über die zwar der Bahnhof angebunden wird, die jedoch nicht dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, wird davon ausgegangen, dass eine weitergehende Untersuchung der Straßenverkehrslärmimmissionen nicht erforderlich ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem ein öffentlicher Parkplatz, von dem jedoch lediglich aus einem Teilbereich relevante Lärmimmissionen auf den nördlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten sind. Bei einer Beurteilung nach der 16. BImSchV werden keine Konflikte erwartet.

Weiterhin verläuft nördlich des Plangebietes die Bahnlinie Memmingen - Lindau mit zugehörigem Bahnsteig. Es ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ob im nördlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der nördliche Bereich des Plangebietes bereits bebaut ist und faktisch dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht.