
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

„Am Affinger Bach“

Ortsteil Haunswies

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 19.01.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20089

Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4. Grundzüge der Planung mit Begründung der wesentlichen Festsetzungen/ Änderungen	6
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Umweltbelange	9

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist zum einen eine aktuelle Anfrage eines Bauinteressenten hinsichtlich Abweichungen seines Bauvorhabens zu den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, zum anderen erfolgten bereits in den vergangenen Jahren mehrerer Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, weshalb von der Gemeinde Affing eine gesamtheitliche Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen angestrebt wird. Zum jetzigen Planungsstand sind die Parzellen 3, 4, 6, 12 und 13 noch nicht bebaut, was unter anderem auf die erschwerte Bebaubarkeit der Grundstückszuschnitte sowie der eng gefassten Festsetzungen zurückzuführen ist. Das Bestreben der Gemeinde Affing ist es, den Bebauungsplan in der zuletzt gültigen Fassung zu ändern, um den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen. Mit der 4. Änderung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, sondern die eng gefassten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes im Wesentlichen hinsichtlich Gebäudegestaltung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche gelockert. Dabei ist die Lage am Ortsrand sowie am Affinger Bach und die bereits umgesetzte Bebauung zwingend zu berücksichtigen. Von der derzeit festgesetzten und teils bereits umgesetzten dichten und geschlossen wirkenden Bebauung soll abgewichen werden, damit eine offene und lockere Bebauung mit Einzelhäusern umgesetzt werden kann.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Affinger Bach“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Das Verfahren wird für die Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung oder weitere Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. In diesem Fall kann von der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht abgesehen werden. Darüber hinaus muss kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird vorausgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine Fläche von 20.000 m² (2,0 ha) nicht überschreitet. Entsprechend dieser Vorgaben kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Notwendigkeit natur-schutzfachlicher Ausgleichsflächen abgesehen werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Affinger Bach“ in der Fassung vom 12.09.1995, redaktionell geändert am 10.07.1996, wurde zwischenzeitlich drei Mal geändert.

Für die hier vorliegende 4. Änderung sind im Wesentlichen die 2. Änderung aus dem Jahr 2007 und die 3. Änderung aus dem Jahr 2017 relevant, da mit der zweiten Änderung sämtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als auch der vorangehenden 1. Änderung ersetzt wurden. Zur Nachverfolgung der Planhistorie sind die vorangegangenen Bebauungsplanänderungen nachfolgend abgebildet und beschrieben.

3.1 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Stand 16.12.2003)



Abbildung 1: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 i. d. F. vom 16.12.2003, o. M.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Affinger Bach“ Nr.11 erfolgte im Jahr 2003 und erstreckte sich im Wesentlichen auf die Neugestaltung der Bachaue und die Grünordnung des gesamten Geltungsbereiches. Zudem wurde aufgrund des zeitweisen hohen Grundwasserstandes eine Höherlegung des Erdgeschoßrohfußbodens der Gebäude ermöglicht.

3.2 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Stand 18.09.2007)



Abbildung 2: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 i.d.F. vom 18.09.2007, o. M.

Mit der zweiten Änderung wurden sämtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als auch der vorangegangenen 1. Änderung ersetzt. Der Geltungsbereich wurde dabei im Nordwesten im Bereich des Affinger Baches um eine kleine Fläche zur Erlangung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche erweitert. Zudem erfolgte die Ergänzung zweier Bauparzellen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

3.3 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Stand 05.02.2013)



Abbildung 3: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 i.d.F. vom 05.02.2013 mit Bereich 3. Änderung (rot), o. M.

Die 3. Änderung umfasste lediglich zwei Grundstücke im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die Änderung betraf dabei in erster Linie die Zulässigkeit anderer Dachformen sowie die Anzahl der zulässigen Geschosse.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG MIT BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN/ ÄNDERUNGEN

Zur besseren zukünftigen Beurteilung von Bauvorhaben wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine konsolidierende Fassung aus den vorangegangenen Änderungen erstellt. Die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend beschrieben und begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Art der Baulichen Nutzung wird beibehalten. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Aufgrund der teils unterschiedlichen geltenden weiteren Festsetzungen werden die Bereiche in WA1.1, WA1.2, WA1.3, WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt.

Die Fläche für die Landwirtschaft im Nordwesten des Geltungsbereiches bleibt von der 4. Änderung ebenfalls unberührt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die maximal zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und 0,6 werden beibehalten.

Angepasst wird die Außenwandhöhe der Gebäude. Die maximal zulässige Gesamthöhe von 8,5 m bleibt unverändert. Im Wesentlichen erfolgte die Zulässigkeit zweier unterschiedlicher Gebäudetypen (vgl. auch Begründung zu Gestaltungsfestsetzungen C) 4.4). Gebäudetyp 1 orientiert sich dabei an dem bisher zulässigen Gebäudetyp. Die Wandhöhe wurde dabei geringfügig erhöht (0,75 m) um mehr Wohnraum im Obergeschoss zu ermöglichen. Die Erhöhung der Wandhöhe erfolgte auch aufgrund der Anpassung des Bezugspunktes der Wandhöhe. Dieser wird statt am Schnittpunkt mit der Unterkante Sparren, am Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut gemessen. Aufgrund der Erhöhung der Wandhöhe wurde ebenfalls die Dachneigung von 40° bis 48° statt 42° bis 48° angepasst.

Im Zuge der 3. Änderung wurden im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches auf den Parzellen 12 und 13 Walmdächer und eine Wandhöhe von 6,50 m zugelassen. Diese Änderung wurde als Maßgabe für den Gebäudetyp 2 herangezogen. Es wird jedoch eine maximale Wandhöhe von 6,0 m für ausreichend erachtet.

Der Gebäudetyp 1 ist ausschließlich südlich des Baches in Ortsrandlage, nördlich des Baches im Bereich der bereits errichteten Bebauung und westlich der Aichacher Straße aufgrund der besonderen, straßenbildprägenden Lagen zulässig. In den übrigen Bereichen (WA1.3 und WA3) sind beide Gebäudetypen zulässig, da hier eine direkte Einsehbarkeit nicht gegeben ist und teilweise eine städtebauliche Vorbelastung durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb im Norden vorhanden ist. Zudem erfolgte in diesem Bereich bereits die Zulässigkeit von Walmdächern und einer höheren Wandhöhe. Eine Lockerung der Festsetzungen und eine Abweichung vom ursprünglich einheitlichen Gebäudetyp ist daher aus Sicht der Gemeinde in diesen Bereichen vertretbar.

4.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Die Baufenster wurden im Zuge der 4. Änderung etwas weiter gefasst und von den Baulinien im Bereich der südlichen Garagen sowie einer geschlossenen Bebauung wurde abgesehen, um eine offene Gebäudestruktur und freiere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Lediglich in der bereits bebauten Parzelle 1 (WA1.1) wurde an der abweichenden Bauweise (Bebauung der Hauptkörper an die Grundstücksgrenze) festgehalten.

Bei der Neuordnung der Baugrenzen wurde auf die Bestandsbebauung Rücksicht genommen, sodass es zu keiner nachteiligeren Auswirkung im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes kommt.

Die Grenzabstände beziehen sich auf die aktuell geltende Fassung der BayBO.

4.4 Geländeänderungen

Die Festsetzungen zu möglichen Geländeänderung (Aufschüttungen und Abgrabungen) wurden überarbeitet, da die ursprüngliche Fassung teils widersprüchliche Festsetzungen enthielt. Es waren beispielsweise sowohl Geländeaufschüttungen von max. 30 cm als auch Geländeaufschüttungen von max. 50 cm zulässig. Zudem wird die zulässige Geländeänderung von maximal 0,3 m aufgrund des bewegten Geländes und der Festsetzungen zu den Höhenbezugspunkten zur OK Erdgeschoss als kritisch und nicht umsetzbar gesehen. Um die Geländeänderung dennoch auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sind Geländeänderung von bis zu 1,5 m lediglich innerhalb der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe) zulässig. Das natürliche Gelände ist an den Grundstücksgrenzen beizubehalten. Weitere Abgrabungen sind auf maximal 20 % des Grundstückes bis max. 30 cm zulässig. Diese Festsetzung wurde aus der Ursprungsfassung beibehalten.

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen zugelassen. Gebäudetyp 1 zeichnet sich durch ein steilgeneigtes Dach und eine geringere Wandhöhe aus, während Gebäudetyp 2 flachgeneigter ist und eine höhere Wandhöhe zulässt. Dabei können jeweils zwei Vollgeschosse ausgebildet werden, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Gegensatz zum Typ 1 nicht im Dachraum befinden muss.

Nachdem im WA3 im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 bereits Walmdächer zugelassen wurden, wird diese Festsetzung für das WA 1.3 analog übernommen. Eine Zulässigkeit in diesem Bereich ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar, da es sich hier um keine einsehbare Ortsrandlage handelt und die Gemeinde den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben einräumen möchte.

In den übrigen Bereichen sind weiterhin ausschließlich Satteldächer zulässig. Nicht nur aufgrund der Ortsrandlage, sondern auch aufgrund der straßenbildprägenden Lage. Aus diesem Grund verbleibt ausschließlich in diesen Bereichen die Festsetzung einer Firstrichtung. Ansonsten kann die Firstrichtung frei gewählt werden, da sich giebelständige Gebäude ebenfalls in das Straßenbild und die städtebauliche Struktur einfügen. Die länglichen Grundstücke können so voraussichtlich baulich auch besser genutzt werden.

4.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen waren in der Ursprungsfassung lediglich in einem hierfür gesondert festgesetzten Bereich gestattet. Dies wurde aufgelockert, so dass Garagen und Nebenanlagen nun im gesamten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind pro Grundstück bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Auenflächen.

Hinsichtlich einer Minimierung der Oberflächenversiegelung wurde ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze und private Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Dies wurde weitestgehend im Bestand bereits umgesetzt.

4.7 Öffentliche und private Grünflächen

An den Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgte im Vergleich zur derzeit rechtskräftigen Fassung keine wesentliche Änderung. Aufgrund des aktuellen Trends sogenannter „Steingärten“ und deren nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Kleinklimatischer Verhältnisse, werden diese im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.8 Verkehrsflächen

Der Weg, der bereits von Süd nach Nord über den Affinger Bach festgesetzt ist, wird als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußgänger“ festgesetzt. So ist gewährleistet, dass hier keine Verbindungsstraße herzustellen ist. In diesem Bereich ist eine kleine Fußgängerbrücke sinnvoll, um die Wohngebiete fußläufig besser miteinander zu vernetzen. Der Weg darf nicht asphaltiert werden und ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

Die bereits festgesetzten und hergestellten Grundstückszufahrten im Bereich der Straße „Am Affinger Bach“, können verlegt werden, wenn der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten die Grünflächen zugunsten seiner gewünschten Zufahrt versetzt und wiederherstellt (z. Bsp. Parzelle 8).

4.9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Für die 4. Änderung ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt und ohnehin kein neues Baurecht geschaffen wurde. Der Ausgleich ist daher bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Wohngebiet handelt das von Wohnbebauung und Gewerbe umgeben ist, ist von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen.

6. UMWELTBELANGE

Nachdem kein neues Baurecht geschaffen wird, führt die vorliegende 4. Änderung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgelöst.