

---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31

für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 820

Gemarkung Gebenhofen

### D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b 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 13.09.2022

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20033  
Bearbeitung: MT

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3. Beschreibung des Planbereiches .....	9
4. Umweltbelange.....	10
5. Planungskonzept .....	13
6. Begründung der Festsetzungen.....	15
7. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
8. Flächenstatistik .....	19

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Gemeinde Affing möchte im Norden des Ortsteils Gebenhofen eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 820 in Verbindung mit dem § 13b BauGB der Wohnbebauung zuführen. Im westlichen Bereich des Grundstücks besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan in der Fassung vom 01. September 1998. Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 31 ist die Nachfrage nach Wohnraum für Eigenheimbebauung der ortsansässigen Bevölkerung. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem östlichen Bereich des Grundstücks ein eingeschossiges Wohnhaus mit begrenzter Grundfläche errichten. Dabei ist die Lage am Hang sowie am Ortsrand zwingend zu berücksichtigen, um das Wohnhaus in die Landschaft zu integrieren. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 werden baurechtliche, verkehrliche und naturschutzfachliche Anforderungen sowie die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung berücksichtigt. Das Vorhaben wäre aktuell nicht zulässig, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

##### 2.1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 820 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, da Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche (private) Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Plangebiet ist am Ortsrand gelegen und schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> (vgl. *Flächenstatistik Ziffer 8*)
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

### 2.1.2 Beteiligungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 13.09.2022 gefasst und am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Bestandsbebauung und Planung (Fassung vom 05.10.1986), o. M.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 05.10.1986) als Fläche für Landwirtschaft im Anschluss an eine Ortsrandeingrünung und Wohnbauflächen dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, bevor er geändert oder ergänzt ist. Der Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans, wo zwischenzeitlich ein Einfamilienhaus errichtet

ist, wurde bislang im Flächennutzungsplan noch nicht berichtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung für den Gesamtbereich anzupassen.

### 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 820 (Gemarkung Gebenhofen) schließt östlich an den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 31 aus dem Jahre 1998 an. Das Wohngebäude wurde zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet. Die Pflanzmaßnahmen wurden nur teilweise umgesetzt, weshalb die Maßnahmen in die Grünordnung der 1. Änderung und Erweiterung aufgenommen und fortgeführt werden. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtplanung zwischenzeitlich teilweise überholt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsfestsetzungen bleiben im bebauten Bereich im Wesentlichen jedoch unverändert. Nachdem keine Art der baulichen Nutzung sowie keine Verkehrsflächen festgesetzt waren, handelte es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Um die verkehrliche Erschließung und die wohnbauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es aus planungsrechtlichen Gründen ebenfalls sinnvoll, den gesamten Geltungsbereich um weitere Flächen zu erweitern.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung werden daher sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 820 (Gemarkung Gebenhofen) mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

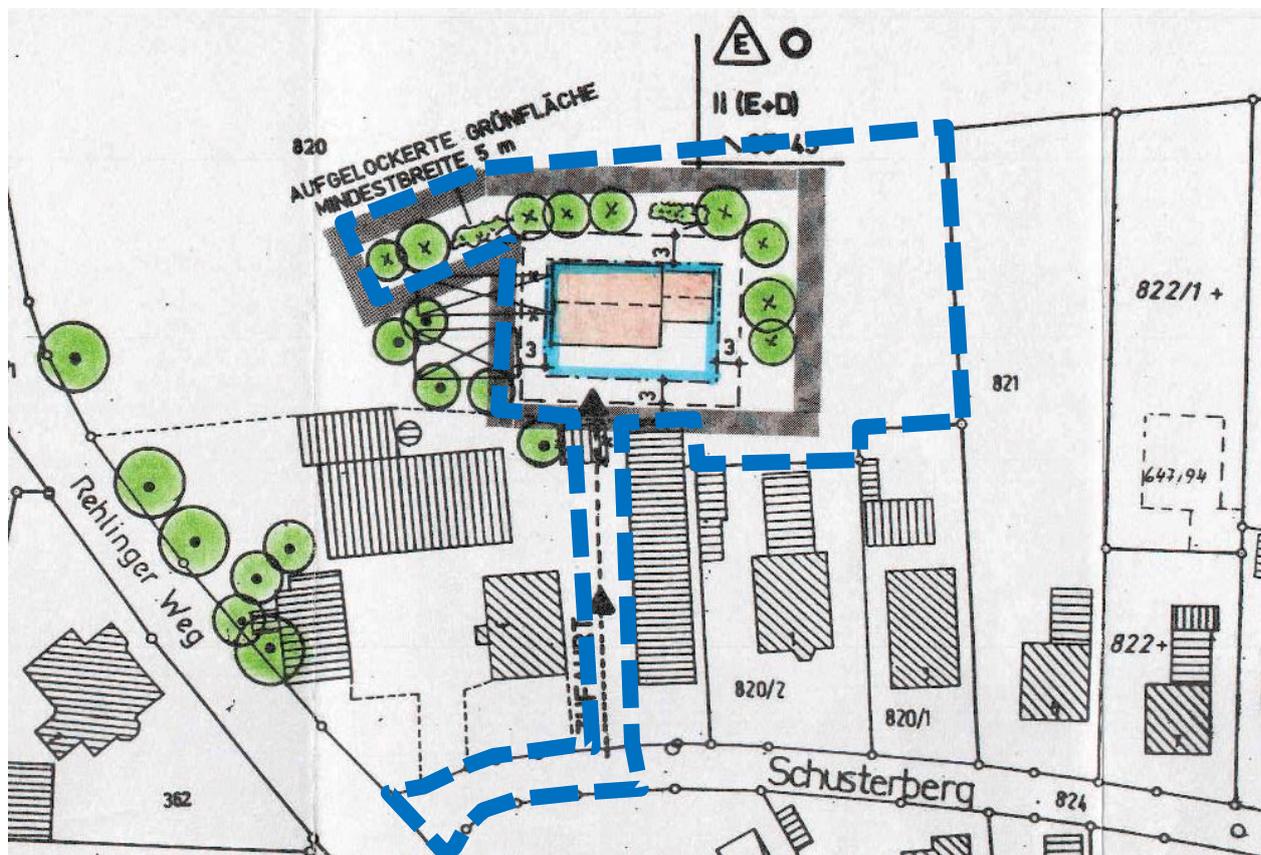


Abbildung 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 31 in der Fassung vom 01.09.1998 mit Änderungs- und Erweiterungsbereich (blau gestrichelt), o. M.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 820 sind für die Gemeinde Affing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten. Gleichzeitig erfolgt nachgehend eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung und wie diese im vorliegenden Bauleitplan Berücksichtigung finden.

### 2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

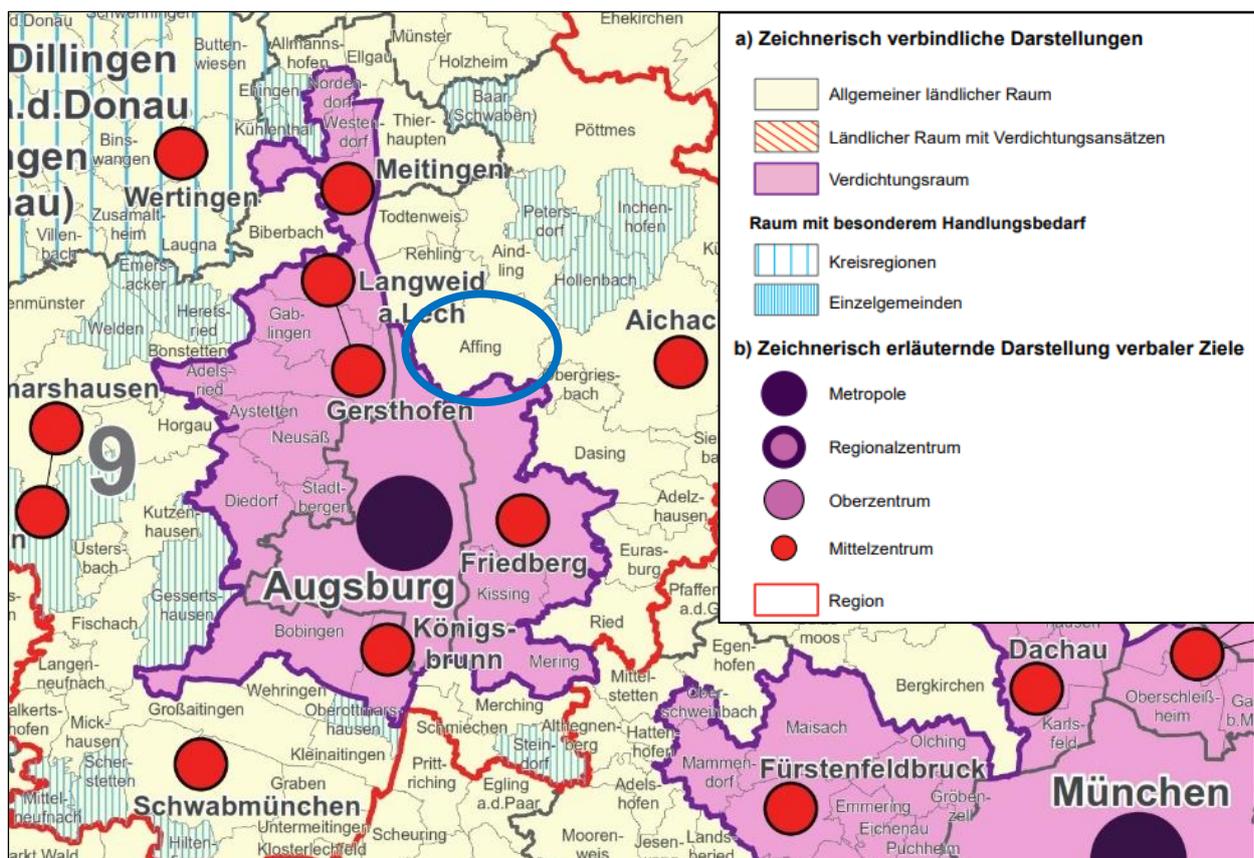


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2018 in der Fassung vom 01.02.2015, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018), o. M.

#### Raumstruktur

Die Gemeinde Affing wird im LEP 2018 als *Allgemeiner ländlicher Raum* der Region Augsburg dargestellt und befindet sich im direkten Anschluss an den Verdichtungsraum der als Metropole gekennzeichneten Stadt Augsburg. Im Osten der Gemeinde Affing befindet sich die als Mittelzentrum gekennzeichnete Stadt Aichach.

#### Nachhaltigkeit

(LEP 2020/ 1.1.2) *Nachhaltige Raumentwicklung*

**(Z)** *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(LEP 2020/ 1.1.3) Ressourcen schonen*

**(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ Den voranstehenden Zielvorgaben sowie Grundsätzen des LEPs in Bezug auf Nachhaltigkeit werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch das Grünordnungskonzept und die kompakte Bauweise Rechnung getragen.

Siedlungsstruktur*(LEP 2020/ 3.1) Flächensparen*

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*(LEP 2020/ 3.2) Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*(LEP 2020/ 3.3) Vermeidung von Zersiedelung*

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen wird insbesondere durch die Festsetzung einer kompakten Bauweise und geringen Grundfläche entsprochen. Zudem erfolgt die Ausweisung direkt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und entspricht dem demographischen Wandel, indem eine flächensparende Wohnform in Familiennähe geschaffen wird. So wird ein generationenübergreifendes Wohnkonzept ermöglicht. Neue Erschließungsformen sind aufgrund der bestehenden Erschließung nicht erforderlich. Die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch eine umfangreiche Ortsrandeingrünung und der Begrenzung der Höhenentwicklung.

Verkehr*(LEP 2020/ 4.2) Siedlungsinfrastruktur*

**(G)** Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

→ Nachdem das Bauvorhaben im direkten Anschluss an den bebauten Bereich errichtet wird, können bestehende Erschließungswege genutzt werden. Ein Ausbau des bestehenden Straßennetzes ist nicht erforderlich.

2.4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing bzw. der Ortsteil Gebenhofen in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Augsburg und ist dort als Kleinzentrum definiert. Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet und widerspricht somit keinen Zielen oder Grundsätzen des Regionalplanes der Region Augsburg.

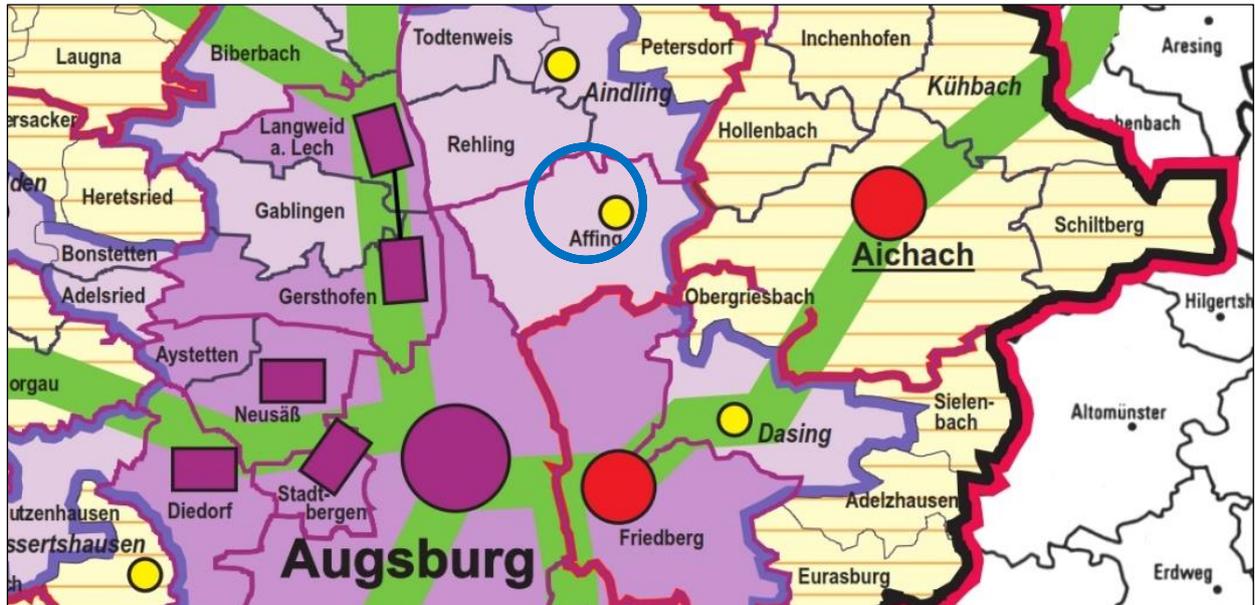


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Auszug der Karte 3 „Natur und Landschaft“, aus dem Regionalplan zeigt, dass südlich der Gemarkung Gebenhofen ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet liegt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in ausreichendem Abstand zu diesem Gebiet, wodurch sich durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen ergeben.

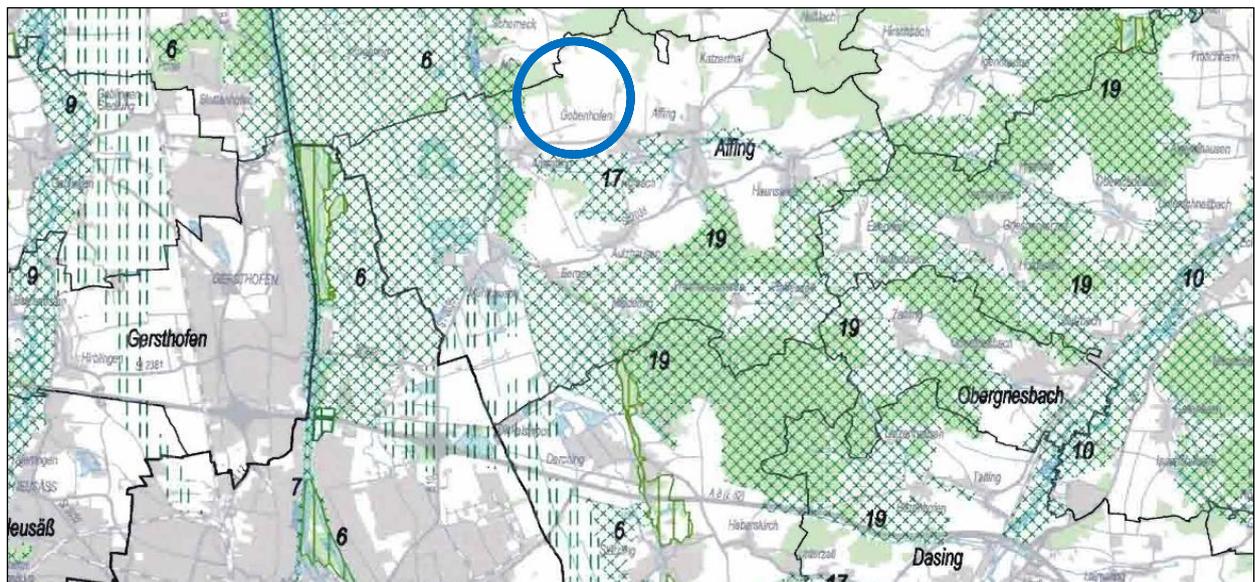


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft, o. M.





Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet (bestehendes Einfamilienhaus in roter Farbe und die geplante Wohnbauflächenerweiterung in orangefarbener Farbe), o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3.3.2 Vegetation

Der Erweiterungsbereich im Osten des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als extensive Grünfläche bzw. als Gartenfläche genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotop- oder sonstige Gehölzstrukturen. Lediglich nördlich des Bestandsgebäudes (Hausnummer 1a) befindet sich ein Laubbaum. Östlich grenzen Heckenstrukturen der benachbarten Privatgärten an.

## 4. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

#### 4.1 Schutzgebiete

Südlich der Gemarkung Gebenhofen grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Das Planungsgebiet selbst befindet sich jedoch weder in einem Schutzgebiet noch in unmittelbarer Nähe. Amtlich kartierte Biotope sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

#### 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet besteht derzeit vorwiegend aus ungenutzten Gartenflächen. Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Gehölzstrukturen. Durch das Grünordnungskonzept werden weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt. Hierdurch werden Lebensräume geschaffen und die Biodiversität erhöht. Es ist davon auszugehen, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden. Teilweise erfolgen sogar Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität. Die Grundfläche des Neubaus ist reduziert, wodurch eine Neuversiegelung und der Verlust von Lebensräumen minimiert ist.

Es wird folglich von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie von keinem Konflikt mit artenschutzrechtlichen Belangen ausgegangen.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte liegt das Plangebiet vorwiegend im Bereich „18 Braunerde / Parabraunerde / Pararendzina aus lössvermischten Tertiärablagerungen“. In der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern ist die mittlere Tragfähigkeit als hoch bis sehr hoch klassifiziert. Es ist jedoch mit lokalen Setzungsunterschieden zu rechnen, weshalb dem Bauherren vor Umsetzung des Bauvorhabens dringend empfohlen wird, ein Bodengutachten erstellen zu lassen, insbesondere auch zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds sowie zur Feststellung, ob Schichtenwasser angetroffen wird. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist in diesem Bereich als sehr hoch kategorisiert (UmweltAtlas Bayern).

Aufgrund der Bebauung am Hanggelände und den damit verbundenen Eingriff in Grund und Boden, werden eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehört u. a. die Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß sowie Rückhaltemaßnahmen des Niederschlagswassers (z. B. Dachbegrünung). Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Norden kann eine Bodenerosion insbesondere am Hang minimiert werden.

Aufgrund dieser Festsetzungen wird folglich von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets oder im direkten Umfeld. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts werden Festsetzungen getroffen, um die Bodenversiegelung – welche zwangsläufig mit einer Bebauung einhergeht – gering zu halten. Hierdurch sollen die Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildungsrate geringgehalten werden.

Durch die Lage am Hang ist mit wildabfließendem Wasser in Richtung Südwesten zu rechnen, es wird empfohlen, nördlich der Bebauung eine Entwässerungsmulde anzulegen, um das wildabfließende Wasser von den Gebäuden nördlich von Ost nach West abzuleiten.

Es wird von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

#### **4.5 Schutzgut Fläche**

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Wohnhaus. Durch die Minimierung der Grundfläche soll einem sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource Fläche Rechnung getragen werden. Es werden keine weiteren Flächen für z. B. Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

#### **4.6 Schutzgut Luft und Klima**

Das neue Wohnhaus befindet sich in Hanglage. Aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld sowie der geringen neuversiegelten Fläche, ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Kaltluftbahn und Kaltluftentstehungsgebiet von besonderer Bedeutung ist. Die festgesetzte Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzungen/ Dachbegrünung) minimiert die Auswirkungen der Versiegelung auf Luft und Klima. Zudem kann das Gebäude nach Süden ausgerichtet werden, was die Nutzung des Dachs zur Gewinnung von Solarenergie begünstigt.

Es wird folglich von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat derzeit keine besondere Erholungsfunktion.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt direkt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und entspricht dem demographischen Wandel, indem eine flächensparende Wohnform in Familiennähe geschaffen wird. So wird ein generationenübergreifendes Wohnkonzept ermöglicht. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch eine umfangreiche Ortsrandeingrünung im Norden und der Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes.

Es ist somit davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat. Vielmehr wird durch die Schaffung von Wohnraum von einer Begünstigung ausgegangen.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Einbindung des Bauvorhabens zu achten. Daher erfolgt die Festsetzung einer üppigen Ortsrandeingrünung sowie der Begrenzung der Höhe des Gebäudes. Durch diese Festsetzungen wird von keiner erheblichen Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild ausgegangen. Es werden vielmehr ergänzende Landschaftselemente geschaffen.



Abbildung 8: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Bestand)



Abbildung 9: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Schematische Darstellung Planung)

#### 4.9 Kultur und Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder im direkten Umfeld. Das Planvorhaben hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

#### 4.10 Ausgleichsflächen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Affing befindet sich mit dem Ortsteil Gebenhofen im ländlichen Raum, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum Verdichtungsraum Augsburg befindet und hierdurch einen attraktiven Wohnort darstellt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt für die ortsansässige Bevölkerung und direkt in Anbindung an ein bestehendes Wohnhaus. Die Planung entspricht dem demographischen Wandel, indem eine flächensparende Wohnform (reduzierte

Grundfläche) in Familiennähe geschaffen wird. So wird ein generationenübergreifendes Wohnkonzept ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus den vorhandenen Strukturen und schließt eine nachhaltige und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit ein. Die bestimmenden Elemente sind dabei das im Süden und Osten angrenzende bestehende Wohngebiet, der im Westen rechtskräftige Bebauungsplan sowie die Lage am nördlichen Ortsrand von Gebenhofen und am Hang. Die Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht die Nutzung solarer Energie. Die Zufahrt erfolgt im Süden über die bestehende Hofeinfahrt am Schusterberg 1a. Innerhalb des Grundstücks können ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Einbindung des neuen Wohnhauses in die Landschaft erfolgt über eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Norden sowie weitere Baumpflanzungen im Südosten. Darüber hinaus sollen sowohl die Dachflächen des neu zu errichtenden Wohnhauses sowie der Nebenanlagen wie Carport oder Garage begrünt werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Natur und Umwelt werden durch diese Vermeidungsmaßnahmen minimiert.



Abbildung 10: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (Bestand)



Abbildung 11: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (Schematische Darstellung des Erweiterungsgebäudes mit Höhenbegrenzung und Ortsrandeingrünung)

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 31 für den Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 820, Gemarkung Gebenhofen, ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 (Fassung vom 01. September 1998). Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend aktueller Planungsstandards angepasst. Das bestehende Wohnhaus bleibt hinsichtlich der baulichen Vorgaben unberührt, sodass hier kein Konflikt zum Bestand entsteht. Nachfolgend werden daher im Wesentlichen die Festsetzungen zur Erweiterung begründet.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Ziel dieser Planung ist es, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierzu soll ein bestehender Bebauungsplan für den Bereich einer weiteren Teilfläche des Grundstücks mit dem Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus erweitert werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan war bisher keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Nachdem durch die Planung über das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ausschließlich Wohnraum geschaffen werden soll, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Einschränkungen. Das WA1 im westlichen Bereich des Bebauungsplans beinhaltet Festsetzungen zum Bestandsgebäude, diese entsprechen im Wesentlichen dem Ursprungsbebauungsplan. Das WA2 stellt die Erweiterungsfläche im Osten dar und enthält Festsetzungen zum geplanten Neubau.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Aufgrund der umgebenden Bebauung, der Hang- und Ortsrandlage, soll eine massive Bebauung des Hangs vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei sind im WA1 entsprechend des Bestands eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup> sowie maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Im WA2 ist aufgrund der höheren Lage am Hang lediglich ein Vollgeschoss zulässig sowie eine maximale Grundfläche von 95 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Grundflächen beziehen sich auf das Hauptgebäude mit Terrassen. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, etc.) ist ebenfalls eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die Höhenbezugspunkte sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Fußbodenhöhen zu beziehen. Im WA2 ist die Höhe des Gebäudes auf 6,0 m beschränkt, wodurch sichergestellt ist, dass die Höhe des westlichen Wohnhauses nicht überschritten wird.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Im Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise mit einem Einzelhaus vorgesehen. Hierdurch werden die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Die Flächen sind so gewählt, dass der mittlere Hangbereich von der Bebauung freigehalten wird, um eine bauliche Verdichtung am Hang zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude, ist die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) anzuwenden.

#### **6.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Werden Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem Flachdach errichtet (bis 5°) sind diese zu begrünen. Die Errichtung von begrünten Flachdächern wird von der Gemeinde Affing ausdrücklich empfohlen, um die Auswirkungen der Versiegelung minimieren zu können.

Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist. Kellergaragen sind aufgrund des bestehenden ländlichen Landschaftsbilds nicht zulässig.

#### **6.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen weitestgehend dem Ursprungsbebauungsplan und sind zur Wahrung des ländlichen Charakters und zur Einfügung in die gewachsene Struktur übernommen. Konkrete Planungen für das neu zu errichtende Gebäude liegen derzeit noch nicht vor. Vom Grundstückseigentümer ist jedoch ein Gebäude vorgesehen, welches dem ländlichen Charakter entspricht und mit Holzelementen sowie Dachbegrünung errichtet werden soll. Dabei soll auch auf nachhaltige Aspekte geachtet werden.

Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingezäunt und der Bauherr wird voraussichtlich auch zukünftig auf eine Einfriedung verzichten. Aufgrund der Lage am Ortstrand werden insbesondere flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (z. B. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.) ausgeschlossen. Als Einfriedungen dürfen nur senkrechte Lattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m verwendet werden. Auch von der Anbringung von Zaunsockeln ist abzusehen und auf einen Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante von mind. 15 cm zu achten, um die Durchlässigkeit des Grundstücks für Kleintiere zu erhalten.

#### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet an ein bereits bestehendes Wohngebäude angrenzt, ist von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation und um die Grundwasserneubildungsrate nicht wesentlich zu beeinträchtigen, muss unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden.

Aufgrund der Hanglage sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser/ Oberflächenwasser Gebäude, die ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten,

dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es wird darüber hinaus empfohlen, das Niederschlagswasser nördlich der Gebäude, z. B. über eine Versickerungsmulde, abzuleiten.

## 6.7 Bodenschutz und Grünordnung

Im Sinne einer zeitgemäßen nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurden die grünordnerischen Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplans ergänzt sowie Festsetzungen zum Schutz des Bodens getroffen. Es wurde zudem auf bestehende gesetzliche Vorgaben insbesondere zur Niederschlagswasserversickerung und zum Bodenschutz hingewiesen (vgl. Textliche Hinweise).

Die Festsetzungen beinhalten weiter eine Reduzierung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie nicht überdachte Stellplätze. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser wird in einem reinen Wohngebiet nicht anfallen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5°) von Garagen, Carports und Hauptgebäuden sind zu begrünen, was die Auswirkungen der Flächenversiegelung minimiert und im Übrigen auch die Lebensdauer der einzelnen Dächer verlängert. Durch die Dachbegrünung wird auch die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen, insbesondere unter Berücksichtigung der Hanglage minimiert.

Die Ortsrandeingrünung soll im Norden erweitert werden. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen etc. zu erfolgen. So sollen vorwiegend Laubgehölze verwendet werden. Neben Obstgehölzen sollen insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze verwendet werden, um ein naturnahes Erscheinungsbild zu berücksichtigen und das ländliche Ortsbild zu erhalten. Auch wird hierdurch die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten und begünstigt.

Ausgefallene Bäume sind mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen innerhalb des Grundstücks zu ersetzen, damit eine Durchgrünung des Grundstücks und die Ortseingrünung dauerhaft erhalten bleibt.

## 6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der Geländeneigung werden im Zuge der Bauphasen der Gebäude voraussichtlich Geländeänderungen erforderlich. Diese sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Um dies zu gewährleisten, sind Geländeänderungen lediglich im Bereich der Gebäudeumgriffe und der Grundstückszufahrten zulässig. Sollten Stützmauern und Böschungen erforderlich sein, so sind diese naturnah herzustellen. Gabionen und Betonwände sind aufgrund ihrer brachialen städtebaulichen Wirkung in dieser städtebaulichen Lage nicht zulässig.

## 7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Dachbegrünung bei Flachdächern ab 10 m<sup>2</sup>.
- Minimierung der Versiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei privaten Verkehrswegen und nicht überdachten Stellplätzen.
- Flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers oder Rückhalt zur Wiedernutzbarmachung (z. B. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung).
- Üppige Ortsrandeingrünung im Norden,
- und Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Grundstücks mit heimischen Gehölzen.

### Solarenergie

Die Gemeinde Affing liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Eigentümer sind beispielsweise seit 2020 gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW)

durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.748,0 m <sup>2</sup>	100,0 %
Wohnbauflächen	1.682,7 m <sup>2</sup>	61,2 %
<i>davon WA1</i>	697,7 m <sup>2</sup>	25,4 %
<i>davon WA2</i>	985,0 m <sup>2</sup>	35,8 %
Verkehrsflächen	502,8 m <sup>2</sup>	18,3 %
<i>davon öffentlich (Bestand)</i>	203,1 m <sup>2</sup>	7,4 %
<i>davon privat (Bestand)</i>	299,7 m <sup>2</sup>	10,9 %
Private Grünflächen mit Pflanzbindung	562,5 m <sup>2</sup>	20,5 %