

---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„Ludwigshof am See“

Ortsteil Mühlhausen

**A) PLANZEICHNUNG (ÄNDERUNGSBEREICH)**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

**D) BEGRÜNDUNG**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 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 14.02.2023

**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: 23008  
Bearbeitung: WD

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
A1. Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (M 1 : 4.000) .....	4
A2. Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (M 1 : 1.000) .....	5
A3. Zeichenerklärung .....	6
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 10 Inkrafttreten .....	8
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>9</b>
<b>C) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>D) BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
1. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderung .....	11
2. Verfahren .....	11
3. Beschreibung der Änderungen .....	11
4. Hinweise zum Verkehrslandeplatz Augsburg-Mühlhausen .....	12

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15****„Ludwigshof am See“**

als Satzung.

**Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes:**

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.02.2023 mit:

- Teilräumlichen Geltungsbereich 1, M 1:4.000  
(*Hinweis: entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1995*)
- Teilräumlichen Geltungsbereich 2, M 1:1.000 mit Festsetzungen durch Planzeichen sowie Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.02.2023

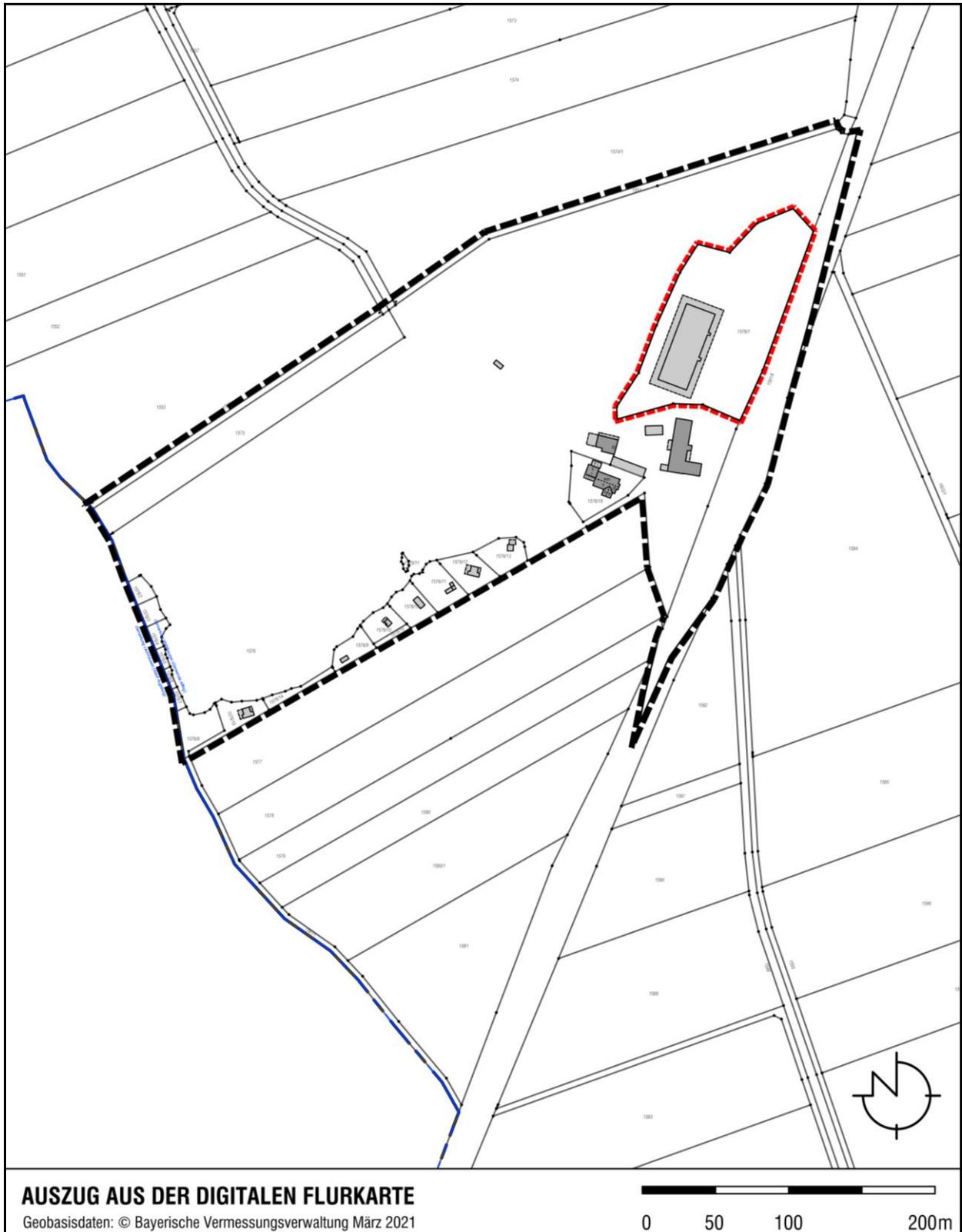
C) Verfahrensvermerke

**Beigefügt ist:**

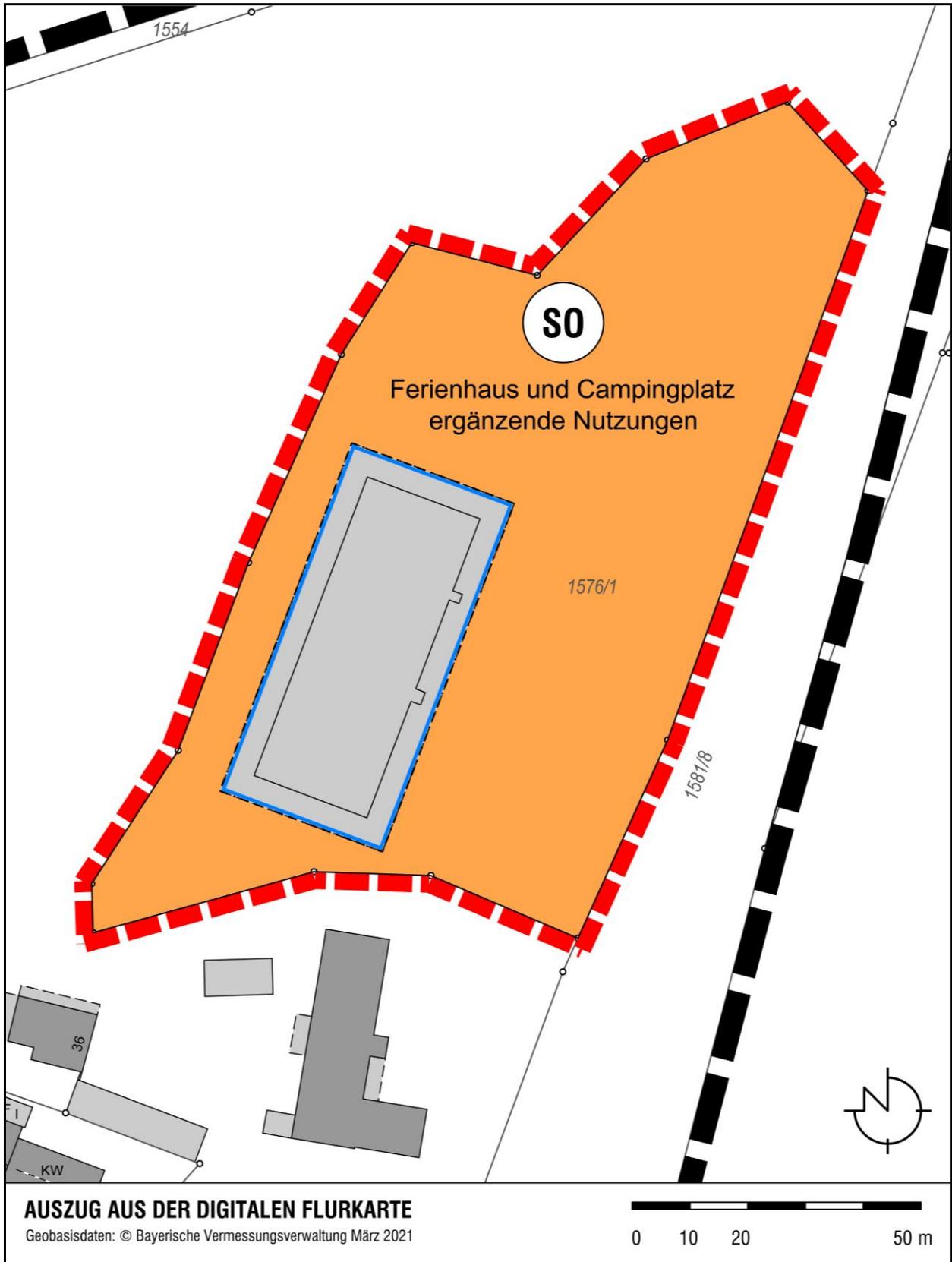
D) Begründung in der Fassung vom 14.02.2023

## A) PLANZEICHNUNG

### A1. GELTUNGSBEREICH 1 DES RECHTSKRÄFTIGEN BPLANES (M 1 : 4.000)



**A2. TEILRÄUMLICHER 2. ÄNDERUNGSBEREICH (M 1 : 1.000)**



### A3. ZEICHENERKLÄRUNG

#### A3.1 Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 1  
(Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. d. F. v. 21.02.1995)



Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 2



Baugrenze



Sonstiges Sondergebiet

#### A3.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen

1576/1

Flurnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Hinweis: Nachfolgend sind lediglich die durch die 2. Änderung berührten Paragraphen des ursprünglichen Bebauungsplanes i. d. F. v. 21.02.1995 aufgeführt. Alle weiteren Festsetzungen behalten weiterhin i. d. F. v. 21.02.1995 ihre Gültigkeit.*

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1, Pkt 1 BauGB*

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhaus und Campingplatz ergänzende Nutzungen festgesetzt.

#### **Zulässig sind:**

- Dienstleistungen im Bereich Mobilität und E Mobility
- Sport, Fitness, Wellness, Sauna, Urlaub und Reise
- Freizeitaktivitäten indoor und Outdoor (z.B. Boulderhalle, Trampolin, interaktive Spiele etc)
- Einzelhandel (Freizeit, Garten, Fahrrad etc.)
- Dienstleistung (Verwaltung, Hausmeisterservice)
- Gesundheitsbereich (Pflege, Tagespflege, Ärztehaus, Sanitätshaus, evtl. Kombination aus diesen Bereichen) – in Kombination mit Wellness
- Hotellerie: Umgestaltung des bestehenden Hotels unter Einbeziehung des Hallenbereiches
- Gastronomie inclusive geschlossenem Speziallebensmittelhandel
- Spezialfahrzeuge (Oldtimerrestaurierung, Sattlerei, Spezialcampingfahrzeugaufbauten, E-Bikeverkauf und -verleih, E-Tankstelle mit angeschlossener Gastronomie)
- Handwerk mit Ausstellung und Werkstatt
- Co-working spaces für verschiedene Branchen inkl. der hier genannten
- E-Commerce

**§ 10 INKRAFTTRETEN**

---

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Ludwigshof am See“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 1) des Bebauungsplanes Nr. 15 in der zuletzt gültigen Fassung vom 21.02.1995 innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ergänzt bzw. ersetzt. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 werden von der Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

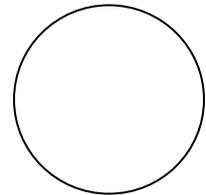
### Ausgefertigt

Gemeinde Affing

Affing, den .....

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

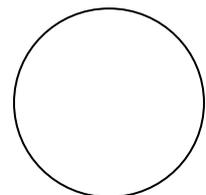
### Inkrafttreten

Gemeinde Affing

Affing, den .....

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

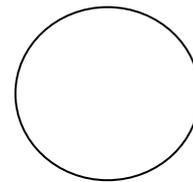
**C) VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Affing hat in der Sitzung 14.02.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2023 bis \_\_\_\_\_.2023 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2023 bis \_\_\_\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- 4. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2023 als Satzung beschlossen.

Affing, den .....

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



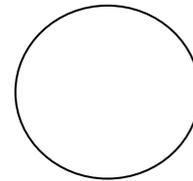
Siegel

- 5. Ausgefertigt

Affing, den .....

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



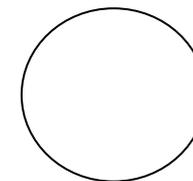
Siegel

- 6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ wurde am \_\_\_\_\_.2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Affing, den.....

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



Siegel

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich gem. § 10 BauNVO ein Sondergebiet das der Erholung dient fest. Darin enthalten war auch die textliche Festsetzung, dass für den vorliegenden Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich ein Reparaturwerkstätte mit Verkaufsraum für Wohnmobile zulässig ist.

Nachdem die Betreiber des Ludwigshofes die Nutzung der bestehenden Halle und der Außenanlagen für Wohnmobilverkauf und Wohnmobilreparatur seit einem Jahr aufgegeben haben, ist derzeit der Änderungsbereich eine Brachfläche mit leerstehender Halle.

Für die Gemeinde stellt sich die Brachfläche städtebaulich als Eingangsbereich zum Sondergebiet das der Erholung dient sehr ungünstig und unwirklich dar. Deshalb ist es gemeindliches Ziel erholungsaffine und Campingplatz und Ferienhaus affine Nutzungen zu ermöglichen. Ein klassisches Gewerbegebiet mit offenen Gewerbenutzungen scheidet für die Gemeinde als Entwicklung am Eingang zum Sondergebiet Erholung aus.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung und der Definition der Zulässigkeiten, kann die Gemeinde gezielt die erwünschten Nutzungcluster festlegen.

### 2. VERFAHREN

---

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern klarstellend ergänzt und keine erheblichen Auswirkungen insbesondere auf Natur und Umwelt zu erwarten sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

### 3. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

---

Die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgte Änderung ist sowohl textlicher als auch zeichnerischer Art.

Die Änderung besteht ausschließlich darin, dass aus einem teilräumlichen Bereich, s. Planzeichnung, die bisherige Art der Nutzung als SO das der Erholung dient (gem. § 10 BauNVO), in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhaus und Campingplatz ergänzende Nutzungen (gem. § 11 BauNVO) geändert wird.

**Alle weiteren Festsetzungen bestehen unverändert fort.**

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung (1995) des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ (~ teilräumlicher Geltungsbereich 1) sowie des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 ist nachfolgend abgebildet.

**4. HINWEISE ZUM VERKEHRSLANDEPLATZ AUGSBURG-MÜHLHAUSEN**

---

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Augsburg-Mühlhausen. Durch zulässige Flugbewegungen des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes können Schallpegel verursacht werden, denen insbesondere im Freien durch Lärmschutzvorrichtungen nicht abgeholfen werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegen die Flughafengesellschaft oder gegen Dritte auf Abhilfe dieser Lärmemissionen begründet werden können.