

---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„Am Weberanger“

OT MÜHLHAUSEN

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 15.10.2019

Projektnummer: 18013

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 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)

Bearbeitung:  
Marlene Theiner, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Garagen, Stellplätze .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Verkehrsflächen .....	7
§ 7 Ver- und Entsorgung; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung .....	8
§ 9 Artenschutz.....	9
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
§ 11 Immissionsschutz .....	11
§ 12 Baumfallgrenze (25M) .....	18
§ 13 Hochwasserschutz.....	19
§ 14 InKraftTreten.....	19
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>20</b>
1. Wasserwirtschaft .....	20
2. Immissionsschutz .....	22
3. 110KV-Leitung (LEW) .....	23
4. Denkmalschutz.....	24
5. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz.....	25
6. Staatsstraße ST 2381 .....	25
7. Abfallwirtschaft.....	26
8. Ortsrandeingrünung .....	26
9. Pflanzlisten .....	26
10. Wärmepumpen-Systeme.....	28
11. Bußgeldvorschrift .....	28
Anlage: Lage der Baufelder (= IO) .....	29

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 51 „Am Weberanger“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ der Gemeinde Affing gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2019 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 15.10.2019 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000 in der Fassung vom 15.10.2019
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ in Mühlhausen (Gemeinde Affing): Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA18-045-G01-E01-02, vom 22.02.2019.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ in Mühlhausen (Gemeinde Affing), Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 22.02.2019.
- Hydraulisches Gutachten vom 21.02.2019 (Vorabzug), Verfasser: Dr. Blasy & Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee; ea-Affing-001.01 schi/gas

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht zugelassen werden:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für Verwaltungen
  - d) Gartenbaubetriebe
  - e) Tankstellen

### **§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **(1) Grundflächenzahl**

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### **(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte**

gem. § 18 BauNVO

1. Für Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG) von 456,50 Meter ü. NHN.

2. Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m und die zulässige Firsthöhe 5,50 m, bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine Wandhöhe von 3 m und eine Gesamthöhe von 4 m.
  3. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG) (Bezugspunkt für Gebäudehöhe) darf max.  $\pm 0,25$  m über Oberkante festgesetzter anliegender Erschließungsstraße liegen, gemessen von Gebäudemitte im Lot auf die Mitte der Fahrbahn. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
  4. Bezugspunkt  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Gesamthöhe von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Dies gilt auch für die Wand-/ Gesamthöhen der Garagen.
- (3) Vollgeschosse  
gem. § 20 BauNVO
- Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB

- (1) Bauweise  
gem. § 22 BauNVO  
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen  
gem. § 23 BauNVO
  1. Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  2. Ausnahmsweise ist maximal ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Maße nicht überschritten werden:
    - Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>
    - Länge max. 5,0 m
    - Traufhöhe max. 2,5 m
    - Gesamthöhe max. 3,5 m über festgesetztem Gelände
    - Grenzabstand min. 1,0 m

**(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Für alle Gebäude wird das für die Abstandsflächen relevante Gelände auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen (z. B. 456,80) festgesetzt.
2. Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

---

**§ 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Grenzgaragen sind zulässig.
- (2) Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Affing in der gültigen Fassung.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche der Parzellen 15 bis 18 sind nur Stellplätze ohne Überdachung zulässig.

---

**§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Fassadengestaltung, Dachgestaltung
  1. Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton, Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen ist unzulässig.
  2. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  3. Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude auf dem Grundstück anzupassen.
  4. Es sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen.

5. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1 m unter der zulässigen Gesamthöhe liegen.
  6. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
  7. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.
- (2) Einfriedungen
1. Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m hoch, bezogen auf die Oberkante des festgesetzten Geländes, errichtet werden. Flächenhafte Einfriedungen (z. B. Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen etc.) sind nicht zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
  2. Sichtbare Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
  3. Zaunsockel sind an der Grenze zur freien Landschaft und zu Grünflächen unzulässig. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind sie bis zu einer Höhe von 15 cm zulässig.

## § 6 VERKEHRSFLÄCHEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen können hinsichtlich variierender Rahmenbedingungen bezüglich der Parzellierung und der damit neu zu gestaltenden Erschließungsplanung angepasst werden. Dabei ist ein Abstand von 3,0 m mit der Bebauung (Baugrenze) zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG; GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Die Zugänglichkeit zum bestehenden Mischwasserkanal MW DN 500 ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit beim Grundstücksverkauf sicher zu stellen.

## § 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

### (1) Geländeveränderung

Das Gelände ist an die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen sowie der Bezugshöhen innerhalb der anliegenden Erschließungsstraßen großflächig anzugleichen. Abweichungen von  $\pm 0,25$  m sind zulässig.

### (2) Bodenversiegelung

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
2. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

### (3) Pflanzmaßnahmen

1. Innerhalb des Bebauungsplanes sind standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen.
2. Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Rodung von Gehölzen
  - a) Für die Erschließung erforderliche Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - b) Es sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
4. Privatgrund
  - a) Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 9 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.
  - b) Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. Stammumfang (StU) 12-14 cm
5. Erschließungsstraße, Verkehrsgrünflächen
  - a) Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planzeichnung Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Veränderungen der einzelnen Baumstandorte sind zulässig, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 9 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

- b) Bei allen Baumpflanzungen muss die offene, oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene, Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- c) Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 18-20 cm
- d) Verkehrsgrünflächen:

Die Verkehrsgrünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind als Wiesenflächen oder anderweitig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Werden sie als Stellplätze ausgebildet, sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - a) Es sind mind. 2/3 der Flächen zu bepflanzen, wobei aufgelockerte Gehölzpflanzungen aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen der I. oder II. Wuchsordnung durchzuführen sind. Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist an der Grenze zur freien Landschaft nicht zulässig.
  - b) Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. StU 12-14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 9 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

- 7. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 8. Durchführungstermine

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## § 9 ARTENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

- (1) Maßnahmen zur Vermeidung

- 1. Gehölzverluste sind auf das Nötigste zu reduzieren und ggf. zu kompensieren.

2. Der zu erhaltende Baumbestand, insbesondere im FFH-Gebiet, ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor einer Schädigung zu schützen.
  3. Um Kollisionen von Vögeln an Glasfronten zu vermeiden, ist der Ortsrand zu bepflanzen.
- (2) Durchführungstermine:
1. Bauarbeiten und Baumfällungen im Umfeld des Biberbaus müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht März bis Juli) erfolgen.
  2. Die ggf. erforderliche Räumung des Biberbaus muss außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht März bis Juli) erfolgen. Hierfür ist die Genehmigung der Naturschutzbehörden erforderlich. Zudem ist der Biberbeauftragte hinzuzuziehen.
  3. Um eine Tötung zu vermeiden, darf die Abholzung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.
  4. Um eine Tötung zu vermeiden, sind die Abräumung der Äcker außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8., oder nach der Ernte oder Feldbestellung durchzuführen
- (3) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)
1. Anbringung von 3 Fledermauskästen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld: 1 wintertauglicher Großkasten und zusätzlich jeweils 2 Rundkästen.
  2. Anbringung von 3 Vogelnistkästen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld: 1 für kleine Meisen, 1 für große Meisen und 1 für Star.
  3. Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg).
  4. Schaffung von 7.021 m<sup>2</sup> blütenreicher Brache im näheren Umfeld, auch rotierend möglich:
    - ca. alle 3 Jahre umbrechen und neu ansäen (vor dem 15.3., über den Winter noch stehen lassen)
    - Verwendung eines regionalen Saatguts
    - Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel und Düngung
- Die Maßnahme erfolgt auf der Flurnummer 1348/1 der Gemarkung Anwalting.

## § 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinweis: Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens sind gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) Staatsstraße 2381 (Romantische Straße) im Westen

#### a) Nutzungsaufnahme

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude im Plangebiet ist erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen errichtet sind.

#### b) Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht der Fall, ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.

#### c) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (MAP) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07

"Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade (Spalte „BP nachts maximal 45 dB(A) in nachfolgender Tabelle: „JA“) vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.

Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die Lage der nachfolgenden Baufelder (= IO) ist der Anlage zu entnehmen:

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO01	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	S	60	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	SO	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
IO02	0.EG	N	60	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	60	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		63	NEIN
IO03	0.EG	N	61	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	61	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	W	64	NEIN
	1.OG		67	NEIN

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO04	0.EG	N	61	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		66	NEIN
IO05	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO06	0.EG	N	60	JA
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	60	JA
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO07	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	NO	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO08	0.EG	N	60	JA
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	60	NEIN
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		65	NEIN

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO09	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
1.OG	62		NEIN	
IO10	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	60	JA
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
1.OG	65		NEIN	
IO11	0.EG	N	60	JA
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	60	JA
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
1.OG	65		NEIN	
IO12	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	S	60	JA
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
1.OG	66		NEIN	
IO13	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	W	60	JA
1.OG	61		NEIN	

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO14	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	60	JA
	1.OG		61	NEIN
IO15	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	59	JA
	1.OG		60	JA
IO16	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO17	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	59	JA
	1.OG		60	JA
IO18	0.EG	N	60	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		61	NEIN

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO19	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		61	NEIN
IO20	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	60	JA
	1.OG		60	NEIN
IO21	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	59	JA
	1.OG		59	JA
IO22	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	59	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	W	59	JA
	1.OG		59	JA
IO24	0.EG	N	58	JA
	1.OG		59	JA
	0.EG	O	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	S	58	JA
	1.OG		58	JA
	0.EG	W	59	JA
	1.OG		59	JA

Immissionsort			MAP	BP nachts maximal 45 dB(A)	
Bezeichnung	Etage	Orientierung			
IO25	0.EG	N	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	2.OG		58	JA	
	0.EG	O	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	2.OG		58	JA	
	0.EG	S	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	2.OG		58	JA	
	0.EG	W	59	JA	
	1.OG		59	JA	
	2.OG		59	JA	
IO26	0.EG	N	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	0.EG	O	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	0.EG	S	58	JA	
	1.OG		58	JA	
	0.EG	W	59	JA	
	1.OG		59	JA	
	IO27	0.EG	N	58	JA
		1.OG		58	JA
2.OG		58		JA	
0.EG		O	58	JA	
1.OG			58	JA	
2.OG			58	JA	
0.EG		S	58	JA	
1.OG			58	JA	
2.OG			58	JA	
0.EG		W	59	JA	
1.OG			59	JA	
2.OG			59	JA	

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens zu ermitteln. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist vorzulegen. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis:

Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche stellen die Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten dar. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen

können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Gewerbelärm

**Nutzungsaufnahme**

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude der Parzellen 18 und 19 ist erst zulässig, wenn die für Gewerbelärmimmissionen vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die auf der Fl. Nr. 1443, Gemarkung Mühlhausen, benachbarten Abwasserpumpstation sowie den Wertstoffhof nicht mehr überschritten werden (ggf. durch die in der Begründung unter Ziffer 8.1.4 genannten Maßnahmen).

(3) Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

**§ 12 BAUMFALLGRENZE (25M)**

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Parzellen 14, 15,16:

Sofern Gebäude innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Zone errichtet werden, die einer Wohnnutzung oder einem längeren Aufenthalt dienen, sind diese ausschließlich mit einem statisch verstärkten Dachstuhl zulässig.

## § 13 HOCHWASSERSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Retentionsfläche“ gekennzeichneten Bereiche, ist ein Retentionsausgleich von 100 m<sup>3</sup> zu erbringen.

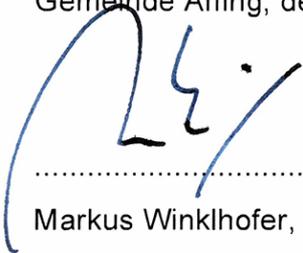
## § 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „An der Ach“, 2. Bauabschnitt, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ ersetzt.

Ausgefertigt

Gemeinde Affing, den 15. Nov. 2019

  
.....  
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 1.1 Niederschlagswasser

##### Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

##### Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 1.2 **Wassersensibler Bereich**

### Friedberger Ach

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Friedberger Ach. Ab dem nördlich liegenden Anwalting wird die Friedberger Ach als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Das gesamte Plangebiet ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Bei Hochwasserführung oder in nassen Jahreszeiten besteht die Gefahr, dass Grundwasser bis auf Geländehöhe ansteigt. Es wird daher empfohlen, die Kellerwannen wasserdicht auszubilden (z. Bsp. Weiße Wannen). Die Unterkanten der Kellerfenster bzw. die Oberkanten der Lichtschächte hierzu sollten über Gelände angeordnet werden.

Genehmigung gem. Art. 20 BayWG

Durch die Lage der geplanten Gebäude im 60-m Bereich der Friedberger Ach ist eine formale Genehmigung gem. Art. 20 BayWG erforderlich. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth mit Stellungnahme vom 04.10.2018 hierzu mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer Genehmigung gem. Art. 20 BayWG keine Bedenken entgegenstehen.

## 1.3 **Hoher Grundwasserstand**

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird auf den möglichen sehr hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser aufgeschlossen wird.

Der höchste Grundwasserstand wird im geplanten Baugebiet vom Wasserwirtschaftsamt mit 0,0 m unter OK-Gelände angegeben. Das bedeutet, das Grundwasser kann bis zur Geländeoberkante ansteigen. Wir empfehlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Beton-Bauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Unter Hinweis auf Art.3, Art. 4 BayBO widersprechen Bauten auf Grundstücken mit ständig hohen Grundwasserständen den baurechtlichen Vorschriften. Bei solchen Bauten kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Damit kann dies zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Benutzer führen. Es wird vorgeschlagen dazu auch die Kreisverwaltungsbehörde und das staatliche / städtische Gesundheitsamt zu hören.

Es wird empfohlen, außenliegende Kellerabgänge, Keller- und Lichtschächte wasserdicht an die Kellerumfassungswände anzuschließen und mindestens bis über das Niveau der Geländeoberkante hochzuführen.

## **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **2.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **2.2 Staatsstraße St2381**

Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

### **2.3 Flugplatz Augsburg**

Südlich von Mühlhausen befindet sich der Verkehrslandeplatz Augsburg. Das Baugebiet befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung. Aufgrund dieser Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommt. Das Baugebiet „Am Weberanger“ liegt außerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baubeschränkungszone.

Ein vergleichbares Gutachten, welches im Jahre 2014 für das südliche Baugebiet „Am Leitengraben“ erstellt wurde, ergab, dass die Orientierungswerte der DIN18005-1 eingehalten wurden und explizite Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich waren (vgl. Lärmgutachten ACB-0314-6463/01; ACCON GmbH vom 13. März 2014). Es werden jährlich durch das Büro ACCON Gutachten erstellt, um die aktuelle Entwicklung des Fluglärms zu überprüfen. Die Tendenz der Flugbewegungen ist allgemein

rückläufig. Zudem findet derzeit kein Schulungsbetrieb mit Drehflüglern (Hubschraubern) statt. Auch der rechnerische Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung für das Jahr 2018 ergab, dass die Fluglärmkonturen der Prognosen für 2010, die im Planfeststellungsbeschluss 2002 aufgeführt sind, bei einer aktuellen Gesamtzahl von rd. 53.000 Flugbewegungen auch im Jahr 2018 nicht erreicht wurden.

Es wird dennoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass es aufgrund bestehender Flugrouten, welche nördlich von Mühlhausen führen, zu Lärmimmissionen durch Fluglärm kommen kann.

## **2.4 Zugänglichkeit der Normen und Richtlinien**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Affing, Mühlweg 2, 86444 Affing, zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplannunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingstraße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## **3. 110KV-LEITUNG (LEW)**

---

Im Schutzbereich der 110-kV Leitung sind die Schutzbestimmungen zur Bepflanzung und Unterbauhöhen der LEW zu berücksichtigen.

### Pflanzbestimmungen:

Im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die durch ihren Wuchs den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

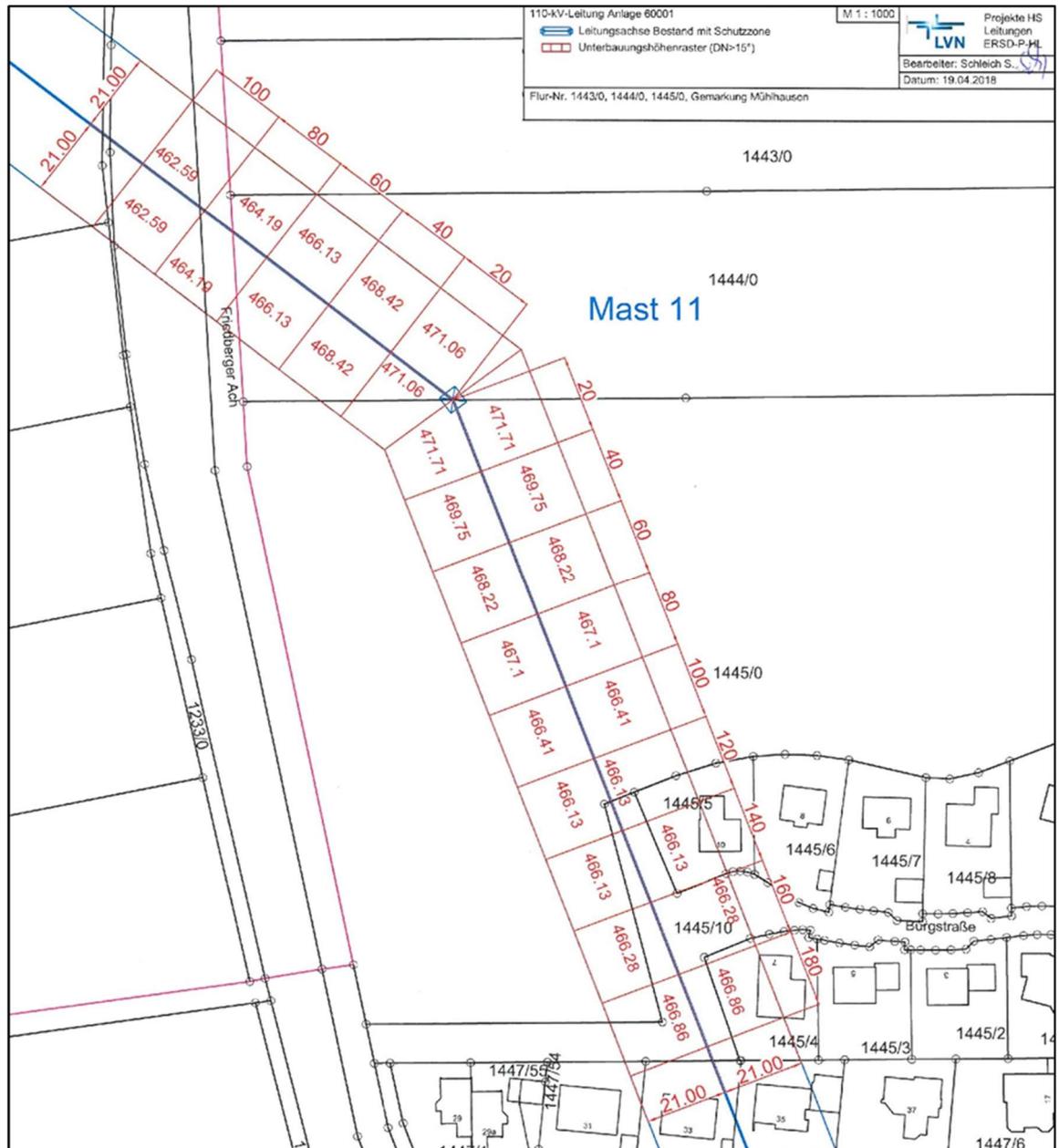
Bäume und Sträucher dürfen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifen hineinragen, vom Rechtsinhaber entfernt oder niedrig gehalten werden, wenn durch deren Wuchs der Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Im Schutzbereich der Freileitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig. Der Schutzabstand von 3 m zu den Leiterseilen darf nicht unterschritten werden.

### Unterbauhöhen

Die nachfolgend angegebenen Werte wurden nach den derzeit gültigen Vorschriften und Normen ermittelt und sind in m ü. NN angegeben. Sie gelten für Gebäude mit

einer Dachneigung von größer 15°. Bei Bauwerken mit Dachneigungen bis einschließlich 15° sind die möglichen Bauhöhen jeweils um 2 m geringer. Der Höhenfestpunkt an Mast 11 ist auf einer Höhe von 457,01 m ü. NN montiert und kann als Bezugshöhe herangezogen werden.



#### 4. DENKMALSCHUTZ

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Straßen-trasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“ mit der Aktennummer D-7-7531-0253.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG wurde von der Gemeinde Affing bereits gestellt und entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von Seiten des Landratsamtes Aichach-Friedberg/ SG Denkmalschutz-Bodendenkmalpflege erteilt (vgl. Teil E) Begründung/ Ziffer 8).

#### Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

---

## **5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **5.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **5.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

---

## **6. STAATSTRASSE ST 2381**

---

Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2381 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgkmairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen.

Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Sichtfelder (gem. RaSt 06)

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

## **7. ABFALLWIRTSCHAFT**

---

Die Abfallsammelgefäße (Restmülltonne, Biotonne, Papiertonne, gelbe Tonne) der Parzellen 1 bis 8 sind durch die Bewohner zur nächsten für das dreiaxige Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße zu bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg). Hierauf wird beim Grundstücksverkauf hingewiesen. Geeignet sind die Straße A oder die Burgstraße östlich angrenzend.

## **8. ORTSRANDEINGRÜNUNG**

---

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung im Norden wird von der Gemeinde Affing durchgeführt, der Erhalt und die Pflege wird vertraglich beim Grundstücksverkauf gesichert. Ein entsprechendes Pflegekonzept wird mit der Entwicklung der Ortsrandeingrünung festgelegt. Von der Unteren Naturschutzbehörde Aichach-Friedberg wird eine Ausbuschung alle 3 Jahre empfohlen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes, wird darauf hingewiesen, dass mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m zur angrenzenden Landwirtschaft freizuhalten ist (vgl. Art. 48 AG BGB).

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf den Parzellen 50 bis 52 ist auf einen Abstand von 4 m zu den Baumpflanzungen zu achten.

Der Baumbestand der östlich angrenzenden Ausgleichsfläche ist im freiwachsenden Zustand zu erhalten.

## **9. PFLANZLISTEN**

---

### **9.1 Artenliste Obstbäume**

Apfel:

Bitterfelder Sämling

Brettacher

Danziger Kant

Jakob Fischer

Jakob Lebel

James Grieve

Maunzenapfel

## Zitronenapfel

### Birnen:

Schwäbische Wasserbirne

Augustbirne

Gelbmöstler

### Zwetschgen:

Italienische Zwetschge

Schönberger Zwetschge

Wangenheimer Frühzwetschge

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Obstbäume ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

## 9.2 Artenliste Laubbäume

### Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                         |             |
|-------------------------|-------------|
| – Acer platanoides i.S. | Spitzahorn  |
| – Quercus robur         | Stieleiche  |
| – Tilia cordata         | Winterlinde |
| – Robinia pseudoacacia  | Robinie     |

### Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| – Acer campestre                    | Feldahorn        |
| – Carpinus betulus                  | Hainbuche        |
| – Robinia pseudoacacia „Monophylla“ | Einblatt-Robinie |
| – Tilia cordata „Greenspire“        | Winter-Linde     |
| – Salix caprea                      | Sal-Weide        |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

## 9.3 Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| – Corylus avellana   | Hasel            |
| – Kornus mas         | Kornelkirsche    |
| – Cornus sanguinea   | Roter-Hartriegel |
| – Ligustrum vulgare  | Liguster         |
| – Lonicera xylosteum | Heckenkirsche    |
| – Prunus spinosa     | Schlehe          |
| – Rosa canina        | Hunds-Rose       |

- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| – Sambucus nigra             | Schwarzer Holunder |
| – Viburnus lantana           | Woll. Schneeball   |
| – Quercus robur „Fastigiata“ | Säuleneiche        |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

## 10. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 11. BUßGELDVORSCHRIFT

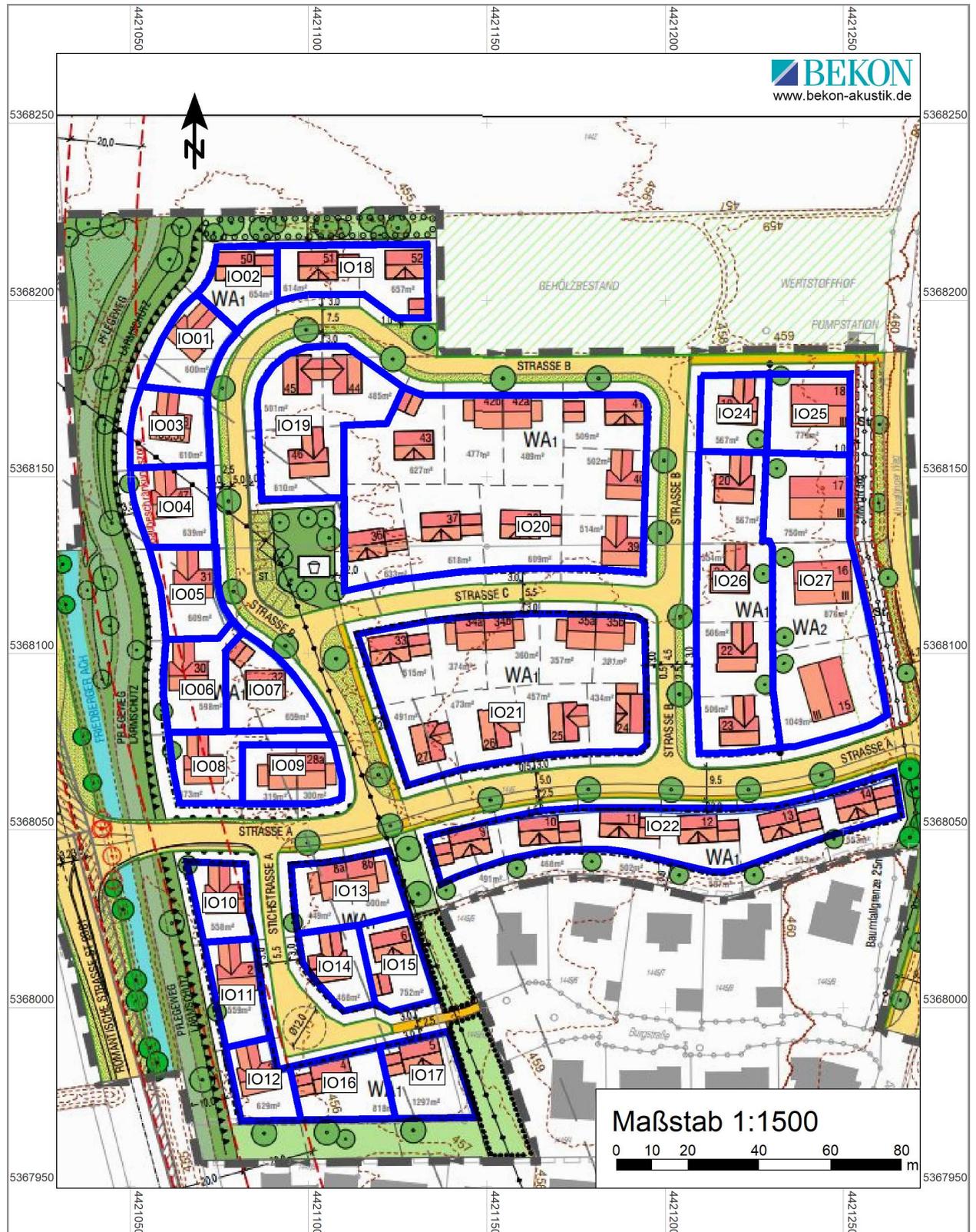
---

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### ANLAGE: LAGE DER BAUFELDER (= IO)

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (LA18-045-G01-E01-02; 22.02.2019)



---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„Am Weberanger“

OT Mühlhausen

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 15.10.2019

Projektnummer: 18013

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 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)

Bearbeitung:  
Marlene Theiner, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	Planungskonzept	10
7.	Begründung der Grundlegenden Festsetzungen	12
8.	Immissionsschutz	13
9.	Denkmalschutz	18
10.	Ausgleichmaßnahmen	19
11.	Artenschutz	19
12.	Hochwasserschutz	22
13.	Baumfallgrenze	24
14.	Energie	25
15.	Flächenstatistik	26

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ im Norden des Ortsteiles Mühlhausen beabsichtigt die Gemeinde Affing der hohen Nachfrage an Wohnbaufläche entgegen zu kommen und dringend benötigten Wohnraum, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung, zu schaffen. Wie in vielen Gemeinden, die in der Nähe des Verdichtungsraums Augsburgs liegen, herrscht durch die bereits vorhandene Nachfrage sowie das prognostizierte Bevölkerungswachstum ein großer Siedlungsdruck. Aktuelle Prognosen des Bayerischen Landesamt für Statistik (2018) belegen eine Zunahme der Bevölkerung im Landkreis Aichach-Friedberg bis zum Jahre 2036 im Vergleich zu 2016 um 2,5 bis 7,5 Prozent. Diesem Bevölkerungsdruck kann die Gemeinde Affing nicht mehr über vorhandene Bauflächen im Innenbereich standhalten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung neuer Flächen für die Wohnbebauung unumgänglich.

#### Bevölkerungsentwicklung Affing/ Mühlhausen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Affing nahm in den letzten Jahren stetig zu. Ende des Jahres 2016 betrug die Einwohnerzahl des gesamten Gemeindegebiets nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 5.430 (Bay. Landesamt für Statistik, Feb. 2018). Das bedeutet eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent. Nach Prognosen des Bay. Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerung im Landkreis Aichach-Friedberg bis zum Jahr 2036 gegenüber 2016 zwischen 2,5 und 7,5 Prozent weiter zunehmen (Bay. Landesamt für Statistik, Mai 2018).

Neben dem Hauptort Affing konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Mühlhausen.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1444, 1445 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1233, 1443, 1445/10, 1450/2 (Anwaltinger Weg) sowie 1086 (St 2381) und 1147 (Friedberger Ach). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Affing und der Gemarkung Mühlhausen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.

(© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche; Wertstoffhof; Pumpstation, Feldgehölz (ÖFK ID: 137797)
- Im Osten: Waldfläche (Buchholz, FFH-Gebiet)
- Im Süden: Wohngebiet
- Im Westen: Staatsstraße 2381 (Romantische Straße); Friedberger Ach

## 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist im gesamten Planbereich überwiegend eben und fällt geringfügig von Osten in Richtung Westen zur *Friedberger Ach* auf einer Entfernung von ca. 225 m gleichmäßig um etwa 5 m ab. Lediglich im Osten (*Anwaltinger Weg*) sowie im Westen (*Friedberger Ach*/ *St 2381*) sind Geländesprünge vorhanden. Das angrenzende Waldgebiet befindet sich an einem nach Osten ansteigendem Hanggelände.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten, im Südosten sowie im Süden befinden sich Gehölzbestände. Im Westen fließt die *Friedberger Ach*, deren Ufer ebenso mit vereinzelt Gehölzen bewachsen sind. Ab dem nördlich liegenden Anwalting wird die *Friedberger Ach* als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Das gesamte Plangebiet ist als *wassersensibler Bereich* gekennzeichnet. Bei Hochwasserführung oder in nassen Jahreszeiten besteht dabei die

Gefahr, dass Grundwasser bis auf Geländehöhe ansteigt. Zudem mündet südwestlich des geplanten Wohngebietes der Schwarzgraben in die Friedberger Ach. Aufgrund dieser Situation wurde ein hydraulisches Gutachten erstellt, um eventuelle Überschwemmungsgebiete zu ermitteln (vgl. Ziffer 12).



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Am Weberanger“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

- Das Plangebiet 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 12*)
- 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.

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft im Anschluss an Fläche für Wohnen 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 Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

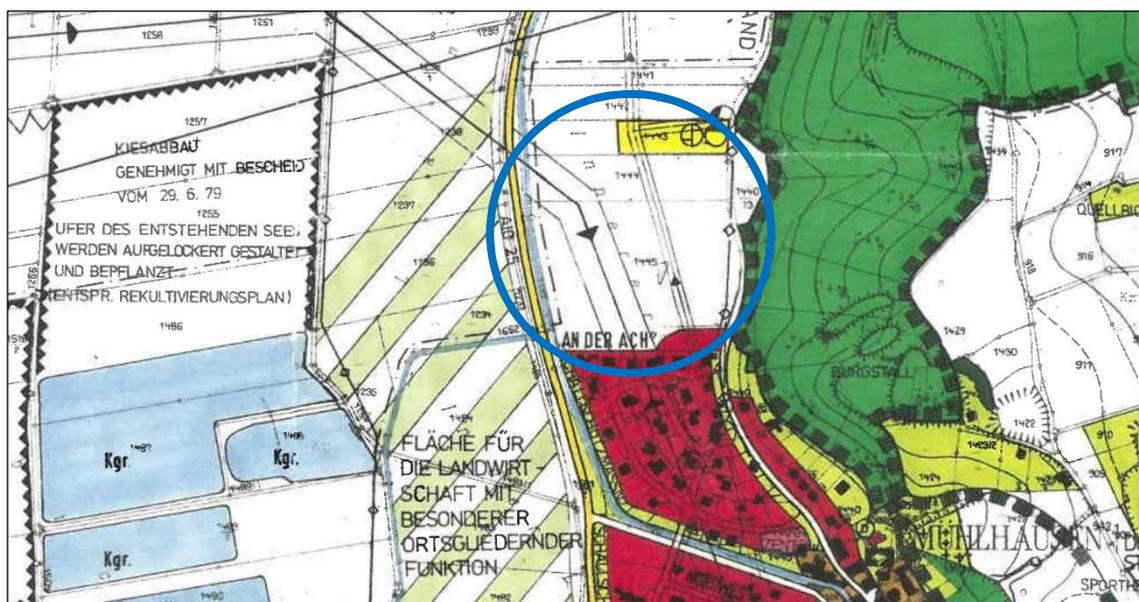


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan o. Änderungen, o. M. (Fassung vom 05.10.1986)

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ sind für die Gemeinde Affing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten. Die dem LEP bzw. RP entgegengesetzten Eigenschaften der vorliegenden Planung begründen sich vor allem durch die sich geänderten Bevölkerungsprognosen.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017)

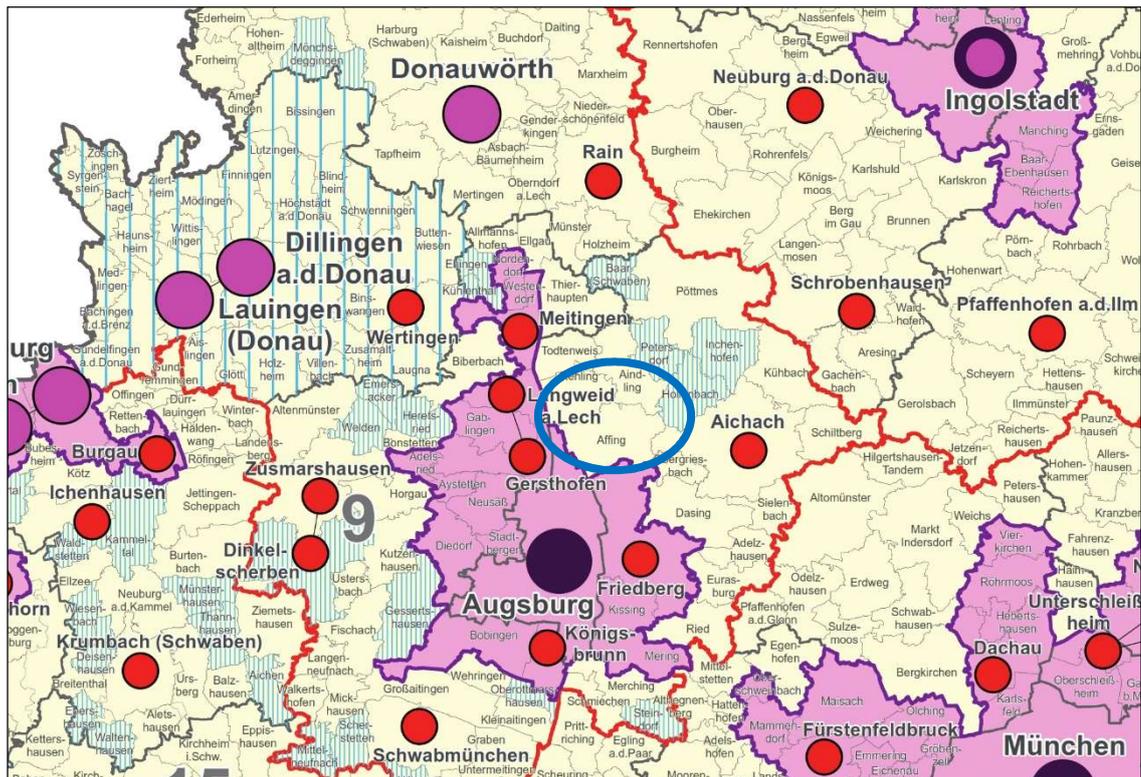


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP 2017 Teilfortschreibung, o. M.

#### Raumstruktur

Die Gemeinde Affing wird in der Teilfortschreibung des LEP 2017 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

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

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

### Siedlungsstruktur

(LEP 2013/ 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 2013/ 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 2013/ 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.

### Verkehr

**(Z)** Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

**(G)** Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

**(G)** Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

### Land- und Forstwirtschaft

**(G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## **4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing mit ihren Ortsteilen in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Augsburgs. Die Gemeinde selbst ist als Kleinzentrum dargestellt.

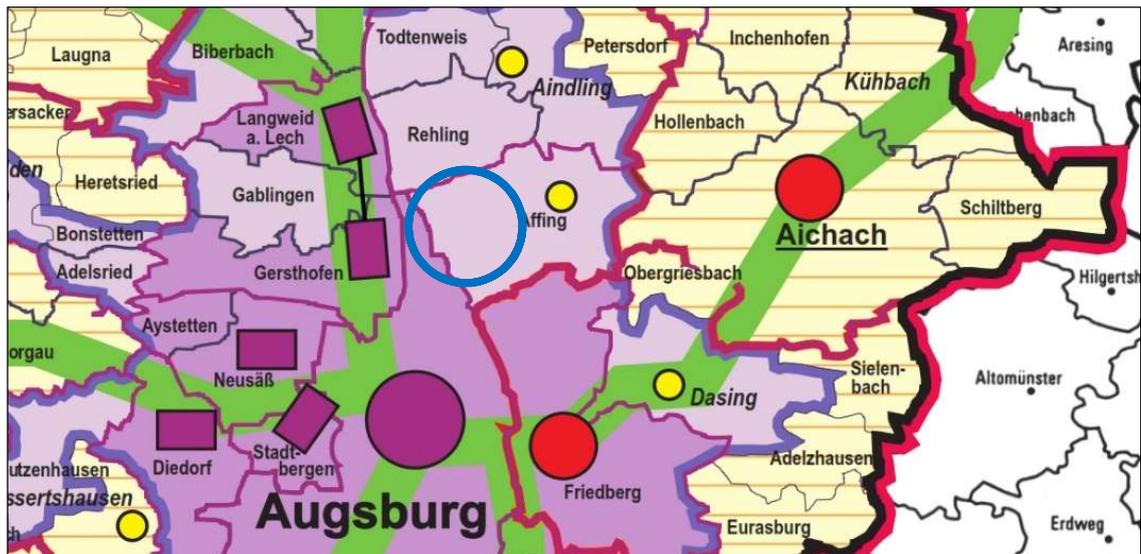


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Nördlich des bestehenden Siedlungskörpers von Mühlhausen grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechawald, Lechniederung und Lechleite“ an. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ragt in das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Aufgrund des hohen Wohnungsdrucks durch mangelnden Wohnraum in der Gemeinde Affing (s. Ausführungen zu Ziffer 1 der Begründung/ Teil C)), ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich. Der Gemeinde Affing ist bewusst, dass sich eine Teilfläche des Plangebietes innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes befindet. Aus Ermangelung an Alternativstandorten und Grundstückverfügbarkeiten ist es erforderlich auf diese Flächen zurückzugreifen. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, Pflanzgeboten, Erhalt des Feldgehölzes, offene Bauweise, geringe GRZ), sollen die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

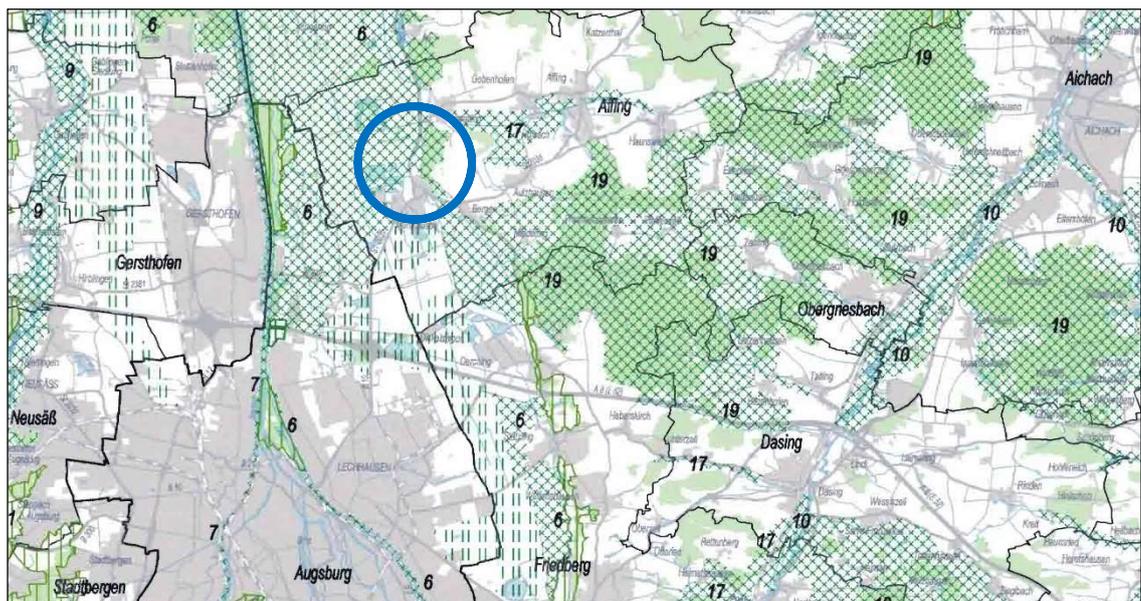


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft, o. M.

---

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Ziel der Planung ist der derzeitigen Nachfrage an Wohnraum sowie dem prognostizierten Bevölkerungsdruck entgegenzutreten und den dringend benötigten Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Die Planung sieht zudem eine Mischung an Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor, um der Nachfrage unterschiedlicher Wohnraummodelle hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Gemeinde Affing gerecht zu werden. Ferner soll durch den Anschluss an die St 2381 die Verkehrssituation des Innerorts entlastet werden.

---

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus den vorhandenen Strukturen sowie den zu berücksichtigenden Sachverhalten und schließt eine nachhaltige und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit ein. Die bestimmenden Elemente sind dabei die Staatsstraße St 2381 und die Friedberger Ach im Westen; die 110kV Freileitung der LEW, welche das Plangebiet von Nordwest nach Süden durchzieht; der Anschluss an das im Süden angrenzende bestehende Wohngebiet; die Waldflächen im Osten sowie der Wertstoffhof und eine Pumpstation im Nordosten.

Bei der Anordnung der Wohngebäude wurde auf eine weitestgehende Freihaltung des Leitungsverlaufs geachtet.

Ein Spielplatz im Zentrum soll die Qualität des neu entstehenden Wohngebietes steigern und eine Vernetzung der Wohngebiete insbesondere durch die Fortführung fußläufiger Verbindungen zur vorhandenen Wohnbebauung fördern.

Lärmimmissionen der Staatsstraße 2381 werden durch Lärmschutzmaßnahmen östlich der Staatsstraße kompensiert.

### 6.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Baugebiet „Am Weberanger“ erfolgt im Westen über die St 2381 (Romantische Straße). Hierfür werden eine Linksabbiegespur sowie ein Brückenbauwerk über die Friedberger Ach erforderlich.

#### Sichtdreiecke

Aufgrund der unterschiedlich geltenden Geschwindigkeitsbeschränkungen im Bereich der Einmündung, ergeben sich unterschiedliche Längen der freizuhaltenen Sichtfelder (gem. RaSt06). Nach Norden, wo eine Geschwindigkeitsbegrenzung ortseinwärts von 70 km/h gilt, betragen die Maße 3m/110 m und nach Süden, wo ortsauswärts nach dem Ortsschild keine Geschwindigkeitsbegrenzung vorgegeben ist, betragen die Maße 3m/200 m. Diese Bereiche sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Der Anschluss an die Staatsstraße im Westen über ein Brückenbauwerk soll durch die Verteilung des Verkehrsnetzes zusätzlich einer verkehrlichen Entlastung des Innerorts dienen. Die Öffnung des neuen Wohngebietes – und damit auch des bestehenden Wohngebietes – in Richtung Westen durch den Anschluss an die Staatsstraße 2381, bietet die Möglichkeit, den Anwaltinger Weg zu entlasten. Eine Ringerschließung des neuen Wohngebietes bietet zudem mehrere Vorteile. Die hohe Verkehrsdurchlässigkeit sorgt dafür, dass sich der Verkehr verteilen kann (mehrere Verkehrsanbindungen bewirken Verkehrsnetzverteilungen). Sollte sich bei der Realisierung des neuen Wohngebietes herausstellen, dass es zu einer untragbaren Mehrbelastung des Anwaltinger Wegs kommt, kann der Durchgangsverkehr durch verkehrstechnische und -leitende Maßnahmen (z. Bsp. die Aufstellung von Pollern, Anwohnerstraße, etc.) geregelt werden.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine breitere von West nach Ost verlaufende Hauptstraße (Straße A), welche durch eine im Querschnitt schmäleren Ringerschließung (Straße B) die nördlich liegenden Grundstücke erfasst. Die abseits dieser Straßen liegenden Grundstücke werden im Süden und Norden jeweils durch eine Stichstraße (Stichstraße A und B) erschlossen. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser im Westen erfolgt durch einen Ausbau des Anwaltinger Wegs. Aufgrund des bestehenden Schmutzwasserkanals wurde in diesem Bereich eine Bebauung durch Gebäude ausgeschlossen, indem auf dieser Fläche nur Stellplätze zulässig sind. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts dient der Sicherung eines unproblematischen Zugriffs durch die Gemeinde für Wartung und Instandhaltung des Kanals. Eine Ertüchtigung der Fahrbahn wird voraussichtlich nicht notwendig.

Zur fußläufigen Vernetzung der Gebiete dienen ein Fußweg von der Burgstraße zur Stichstraße im Süden des neuen Wohngebietes, ein von Süd nach Nord fortlaufender Feldweg im Westen sowie im Nordosten ein zum Anwaltinger Weg verlaufender Fußweg. Multifunktionsstreifen entlang der Straßen halten Flächen für Stellplätze und Baumpflanzungen bereit. Diese Flächen tragen zudem durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. Bsp. Rasengittersteine) zu einer natürlichen Entwässerung wie einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Die Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft erfolgt über eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Norden, Eingrünungen der Lärmschutzmaßnahmen im Westen und Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken selbst sowie entlang der Erschließungsstraßen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Natur und Umwelt werden durch diese Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert. Ferner werden artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt, was eine umweltverträgliche Entwicklung des Neubaugebietes sicherstellt. Im Zuge des Verfahrens wurde zudem auf die Einbeziehung des bestehenden Feldgehölzes im Nordosten des Plangebietes verzichtet. Des Weiteren werden im Westen des Baugebietes zwischen Lärmschutzwand und Friedberger Ach Flächen als öffentliches Grün festgesetzt, wodurch eine künftige Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) 2005

ermöglicht werden soll. Die Umsetzung des GEKs soll außerhalb des Bauleitplanverfahrens stattfinden.

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung im Norden wird von der Gemeinde Affing durchgeführt, der Erhalt und die Pflege wird vertraglich beim Grundstücksverkauf gesichert. Ein entsprechendes Pflegekonzept wird mit der Entwicklung der Ortsrandeingrünung festgelegt.

Die im Zuge der Realisierung des südlich angrenzenden Wohngebietes "An der Ach" erfolgten Anpflanzungen (Parzelle 5 und 6) werden Teil der privaten Grundstücksfläche und sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere sind Zaunsockel an der Grenze zur freien Landschaft und zu Grünflächen unzulässig.

#### Boden- und Grundwasserschutz

Durch die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 wird die Neuversiegelung begrenzt. Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen, Grundstückszufahrten sowie privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen minimieren zusätzlich die Flächenversiegelung und dienen damit dem Schutz von Boden und Grundwasser.

Im Plangebiet ist ein sehr hoher Grundwasserstand zu beobachten (nahe Geländeoberkante). Zum Schutz des Grundwassers und zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Baugebietes wird das Gelände im Mittel um ca. 0,9 m aufgefüllt. Hierzu wurden Höhenfestsetzungen getroffen, welche in der Planzeichnung dargestellt sind. Diese Höhen orientieren sich an der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros SWECO GmbH. Auch im südlich angrenzenden Wohngebiet („An der Ach“) wurde das Gelände um ca. 1 bis 1,5 m angehoben. Bei der Auffüllung ist auf einen gleichmäßigen Geländeverlauf zu achten.

## **7. BEGRÜNDUNG DER GRUNDLEGENDEN FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Affing möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Weberanger“ im Norden des Ortsteiles Mühlhausen aufgrund des dringend benötigten Wohnraums Wohnbaufläche zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 1 (1) Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen werden nicht zugelassen, da man die Flächen in erster Linie der Wohnnutzung zu führen möchte. Lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, also dem Wohnen dienende Nutzungen, sollen zugelassen werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das geplante Wohngebiet auf einer bisher unbebauten Fläche entwickelt wird, einen neuen Ortsrand bildet, an ein FFH-Gebiet anschließt und in einem wassersensiblen Bereich entwickelt wird, soll eine massive Bebauung vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Hierzu wird unter anderem die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 beschränkt.

Um ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten, wird die Bebauung der Grundstücke über die Festsetzung einer Baugrenze beschränkt. Die Errichtung von Gebäuden ist dabei ausschließlich innerhalb dieser Baugrenze zulässig. Die Größe der festgesetzten Baufenster ist ausreichend bemessen, um untergeordnete Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Sollte von den Bauherren dennoch ein Gebäude außerhalb der Baugrenzen erwünscht sein, ist dies nur ausnahmsweise, d.h. über einen Bauantrag, möglich.

## 7.3 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist zudem eine offene Bauweise vorgesehen. Hierdurch werden die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen. Um der Nachfrage an unterschiedlichen Wohnmodellen gerecht zu werden, wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit einer Einzel-, Doppel- sowie im Osten Mehrfamilienhausbebauung geboten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenzen mit Grundstücksgrößen stellen lediglich Vorschläge dar und können je nach Nachfrage angepasst werden.

## 7.4 Geländeänderung, Abstandsflächen

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Baugebiet, der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung sowie einer möglichen Beeinträchtigung durch Hochwasser, ist das gesamte Gelände im Schnitt um 0,9 m anzuheben (vgl. Ziffer 6.3 und Ziffer 12). Die Aufschüttung erfolgt durch die zukünftigen Grundstückseigentümer. Durch die Angabe mehrerer Höhenkoten soll eine gleichmäßige Auffüllung des Geländes gewährleistet werden. Die Ermittlung der erforderlichen Höhen erfolgt durch eine Interpolation der festgesetzten Höhen. Da sich die Differenzen der festgelegten Höhen auf wenige cm belaufen und ein Toleranzbereich von  $\pm 25$  cm zulässig ist, sind Probleme bei der Geländemodellierung nicht zu befürchten.

Im Bebauungsplan werden die Höhen, welche für die Abstandsflächenermittlung maßgeblich sind gesondert festgesetzt. Die gedachte Interpolation durch den Bauherrn/Bauprüfer wird damit vorweggenommen und führt zu einer zweifelsfreien Festsetzung ohne das Festsetzungsziel zu ändern.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die allgemeinen Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist daher zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs.1 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

## **8.1 Staatsstraße 2381 (Romantische Straße) und Rastplatz im Westen/ Wertstoffhof/ Abwasserpumpstation im Nordosten**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich eines Wertstoffhofes, einer Abwasserpumpstation sowie der Staatsstraße St 2381.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA18-045-G01-E01-02" mit dem Datum 22.02.2019 entnommen werden.

### Bedingte Nutzungsaufnahme

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung darf erst aufgenommen werden, wenn die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzeinrichtung gemäß den Anforderungen des Lärmgutachtens, welche in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden, erfolgt ist. Hierdurch sollen Gesundheitsgefährdungen und schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Staatsstraße ausgeschlossen werden.

Auf den Parzellen 18 und 19, welche im Einwirkungsbereich des Nordwestlich angrenzenden Wertstoffhofes sowie einer Abwasserpumpstation befinden, darf die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung zusätzlich erst aufgenommen werden, wenn die Immissionswerte im Bereich der Parzellen 18 und 19 eingehalten werden. Baurechtlich ist es nicht möglich Festsetzungen von Maßnahmen zu treffen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 liegen. Aus diesem Grund werden Maßnahmen unter 8.1.4 der Begründung vorgeschlagen, die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung erarbeitet wurden. Für die Durchführung bzw. Sicherstellung der Maßnahmen ist die Gemeinde Affing zuständig (Verantwortlich für die Abwasserpumpstation sowie Umsetzung organisatorischer Maßnahmen am Wertstoffhof). Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, erfolgt erst ein Verkauf der Parzellen, wenn diese Maßnahmen erfolgt sind. Für die künftigen Bauherren ist diese Festsetzung daher nicht relevant. Sollte die Einhaltung der Werte durch andere Maßnahmen erreicht werden, ist eine Nutzungsaufnahme ebenfalls zulässig. Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Immissionswerte im Bereich der Parzellen 18 und 19, um Gesundheitsgefährdungen und schädliche Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm auszuschließen.

### **8.1.1 Gesundheitsgefährdung**

Das Umweltbundesamt und die WHO schließen aus den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann.

### 8.1.2 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 maßgeblich.

### 8.1.3 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

### 8.1.4 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit nachfolgend beschriebenen Vorkehrungen die Lärmemissionen des Wertstoffhofes und der Pumpstation im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

#### Weitere Planungen

Es wird an der Abwasserpumpstation an der Süd- und Westseite direkt im Anschluss eine mindestens 2,7 m hohe Wand errichtet. Diese Wand muss fugendicht ausgeführt werden, am Boden abschließen und ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) aufweisen.

Zudem erfolgt eine Umstrukturierung des Wertstoffhofs in Mühlhausen. Einerseits werden durch die Einführung des gelben Punktes lärmrelevante Vorgänge wegfallen, andererseits werden lärmrelevante Vorgänge auf dem Wertstoffhof schalltechnisch günstig aufgestellt.

Dies wurde bei den Berechnungen mitberücksichtigt.

### 8.1.5 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten. Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes an den Nord-, West- und Südfassaden auf. Hinter der Randbebauung werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls an den der Straße zugewandten Fassaden teilweise

überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte größtenteils eingehalten.

Es sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen einer Lärmschutzwand im westlichen Bereich des Plangebietes auf die Verkehrslärmimmissionen, welche hauptsächlich aus westlicher Richtung auf das Plangebiet einwirken, untersucht. Es wurden dabei unterschiedliche Höhen der Lärmschutzwand betrachtet.

Auf Grundlage dieser Voruntersuchung hat sich die Gemeinde Affing für eine 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung entschieden. Diese schirmt das Plangebiet vor den Verkehrslärmimmissionen ab.

#### Anforderungen an den passiven Schallschutz

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt:

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109- 1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Außen-lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Auf Grund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet überwiegend über die Staatsstraße St 2381 angefahren wird.

Auf der Staatsstraße St 2381 erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem öffentlichen Fahrverkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird von der Gemeinde Affing als zumutbar angesehen.

## **8.2 Landwirtschaft**

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## **8.3 Luftwärmepumpen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24, 2. Halbsatz BauGB können die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt werden, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.

Da immissionsschutzrechtlich keine Regulierung dieser Anlagen greift, wird über den Bebauungsplan eine entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen, die Geräuschpegel zum Schutz der Anlieger einzuschränken.

## **8.4 Elektromog**

Über dem geplanten Baugebiet verläuft eine 110 kV Stromleitung (LVN). Eine Unterbauung durch Wohngebäude wird vermieden. Dennoch können Wohngebäude innerhalb des Schutzbereiches von 42 m errichtet werden. Gemäß Stellungnahme der LVN vom 27.09.2018 werden die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BIm-SchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder eingehalten.

## 9. DENKMALSCHUTZ

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) verläuft innerhalb des Planungsgebietes von Norden nach Süden das Bodendenkmal „Straßen-trasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung mit der Aktennummer D-7-7531-0253“.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Anträge auf denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG wurden bereits von der Gemeinde Affing mit Schreiben vom 19.02.2018 für das Grundstück Fl. Nr. 1445 und mit Schreiben vom 06.06.2018 für die Grundstücke Fl. Nrn. 1443 und 1444 der Gemarkung Mühlhausen gestellt.

Der Gemeinde Affing wurde daraufhin mit den Schreiben des Landratsamtes Aichach-Friedberg/ SG Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege vom 30.04.2018 sowie 04.07.2018 die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Bodeneingriffe erteilt, die mit der Neuausweisung von Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1445, 1444 und 1443 der Gemarkung Mühlhausen verbunden sind.

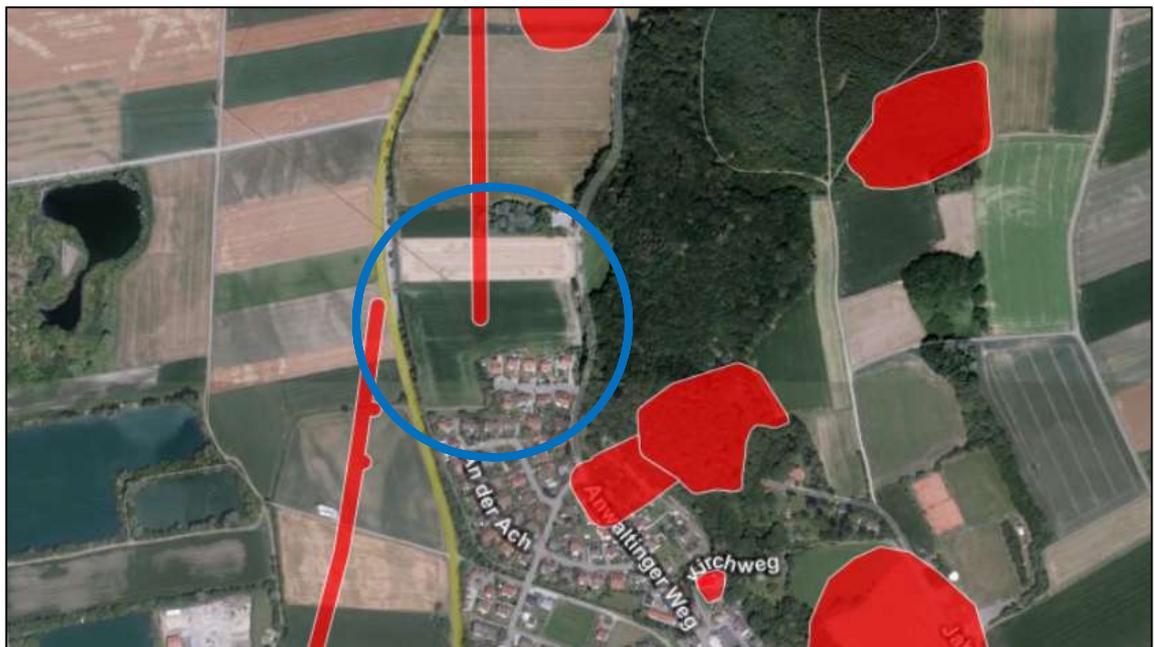


Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmatalas, o. M. (© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

## 10. AUSGLEICHMAßNAHMEN

---

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Natur und Umwelt werden unter anderem durch die unter Ziffer 6.3 beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert. Weitere naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## 11. ARTENSCHUTZ

---

Da sich der Planungsumgriff in der Feldflur befindet, einige Gehölze vorhanden sind und das Planungsgebiet im Osten an ein FFH-Gebiet angrenzt, wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Bedeutung des Planungsgebietes für den Artenschutz sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf Arten geprüft (saP: Dr. Hermann Stickroth; 22.02.2019).

Das gutachterliche Fazit ergab, dass bei der vorgesehenen Planung von einer direkten Betroffenheit des Bibers nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie auszugehen ist (Rebhuhn und Rotmilan). Hierfür wurden Maßnahmen vorgeschlagen, durch welche eine Beeinträchtigung vermieden und kompensiert werden kann. Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgeführten Arten im Planungsgebiet nicht anzunehmen.

### 11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

#### 11.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die in der saP erfolgte Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzverluste sind auf das Nötigste zu reduzieren und ggf. zu kompensieren.
- Der zu erhaltende Baumbestand, insbesondere im FFH-Gebiet, ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor einer Schädigung zu schützen.
- Bauarbeiten und Baumfällungen im Umfeld des Biberbaus müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht März bis Juli) erfolgen.
- Die ggf. erforderliche Räumung des Biberbaus muss außerhalb der Fortpflanzungszeit (nicht März bis Juli) erfolgen. Hierfür ist die Genehmigung der Naturschutzbehörden erforderlich. Zudem ist der Biberbeauftragte hinzuzuziehen.
- Um eine Tötung zu vermeiden, darf die Abholzung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.

- Um eine Tötung zu vermeiden, sind die Abräumung der Äcker außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8., oder nach der Ernte oder Feldbestellung durchzuführen
- Um Kollisionen von Vögeln an Glasfronten zu vermeiden, ist der Ortsrand zu bepflanzen.

#### 11.1.2 Maßnahmen zur Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes werden durchgeführt:

- Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste im Verhältnis 1:1

### 11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

#### 11.2.1 Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- Anbringung von 3 Fledermauskästen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld:
  - 1 wintertauglicher Großkasten und zusätzlich jeweils 2 Rundkästen.
- Anbringung von 3 Vogelnistkästen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld:
  - 1 für kleine Meisen, 1 für große Meisen und 1 für Star.
- Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftragte in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.)
- Schaffung von 7.021 m<sup>2</sup> blütenreicher Brache im näheren Umfeld, auch rotierend möglich.
  - ca. alle 3 Jahre umbrechen und neu ansäen (vor dem 15.3., über den Winter noch stehen lassen)
  - Verwendung eines regionalen Saatguts,
  - Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel und Düngung

#### 11.2.2 Berechnung artenschutzrechtlicher Ausgleich

Der artenschutzrechtliche Ausgleich von 7.071 m<sup>2</sup> erfolgt für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (u. a. Rotmilan, Schwarzmilan, Grünspecht). Rotmilan und Schwarzmilan jagen gerne in Siedlungsnähe, so dass auch deren regelmäßiges Auftreten im Planungsgebiet anzunehmen ist. Dieser Teil ihrer Jagdgebiete geht ihnen verloren.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP: Dr. Hermann Stickroth; 22.02.2019) stellt einen erforderlichen Ausgleich von 20 % der (artenarmen Acker-)

Fläche in Form einer hochwertigen Brache mit Blühansaat in näherer Umgebung fest. Eine solche Fläche würde auch den potenziellen Lebensraum des Rebhuhns erheblich aufwerten. Das Gutachten nennt eine Fläche von 1 ha. Bei einem Faktor von 0,2 wurde der gesamte Geltungsbereich (5 ha) zur Berechnung herangezogen. Allerdings befinden sich im Geltungsbereich bereits versiegelte Flächen (Staatsstraße St2381, Anwaltinger Weg) sowie die Friedberger Ach, welche lediglich im Bereich des Brückenbauwerks überbaut wird und ansonsten nicht von der Planung berührt wird. Der Geltungsbereich, abzüglich Bestand, beträgt demnach ca. 4,5 ha. Auch wurden innerhalb des Geltungsbereichs Grünflächen von einer Größe von knapp 0,7 ha festgesetzt. Bei einer maximal möglichen Versiegelung von ca. 1,8 ha scheint ein Ausgleich von 7.021 m<sup>2</sup> angemessen.

<b>Geltungsbereich Gesamt</b> (mit ST2381/ Friedberger Ach/ Anwaltinger Weg)	<b>50.014 m<sup>2</sup></b>
Friedberger Ach*	- 1.143 m <sup>2</sup>
Staatsstraße ST2381*	- 2.675 m <sup>2</sup>
Anwaltinger Weg*	- 948 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b> (ohne ST2381/ Friedberger Ach/ Anwaltinger Weg)	<b><u>45.168 m<sup>2</sup></u></b>
Private Grünflächen	- 2.071 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	- 7.990 m <sup>2</sup>
<b>Auszugleichende Fläche</b>	<b><u>35.107 m<sup>2</sup></u> x 0,2</b>
<b>Erforderlicher Ausgleich</b>	<b><u>7.021 m<sup>2</sup></u></b>

\*Bestand

### 11.2.3 Bereitstellung der Fläche

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Aichach-Friedberg erfolgt der artenschutzrechtliche Ausgleich von 7.071 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 1348/1 (Gemarkung Anwalting) in ca. 1 km Entfernung.



Abb. 7: Übersichtsplan Ausgleichsfläche (rot) mit Plangebiet (blau) o. M. (© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

## 12. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Friedberger Ach und im Süden des geplanten Baugebiets mündet der Schwarzgraben in die Friedberger Ach. Das gesamte Plangebiet ist zudem als *wassersensibler Bereich* gekennzeichnet. Für den von der Planung betroffene Bereich des Gewässerabschnitts der Friedberger Ach wurde bislang kein amtliches, vorläufig gesichertes oder faktisches Überschwemmungsgebiet ermittelt. Aufgrund der vorliegenden Gewässersituation sind jedoch die Überschwemmungsflächen im Untersuchungsgebiet zu ermitteln. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro *Dr. Blasy & Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG* ein hydraulisches Gutachten erstellt (Stand: 21.02.2019; ea-Affing-001.01 schi/qas).

Die hydraulische Berechnung zeigt, dass die Nordwestseite des geplanten Baugebiets für den HQ100 Lastfall überflutet ist. Die Hochwassertiefe liegt weitestgehend unter 0,25 m und ist das Ergebnis davon, dass Wasser am Ende des geplanten Wohngebiets über das rechte Ufer der Friedberger Ach strömt und sich dann in einer natürlichen Senke sammelt. Diese Vertiefung füllt sich bis zum maximalen Wasserstand auf und führt so zu einer Überschwemmung der Grundstücksnummern 47 und 48 (vgl. Abb. 8).

Um die Überflutungsgefahr des geplanten Wohngebiets zu vermeiden, soll die Geländehöhe gemäß Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes bei allen Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches angehoben werden. Für eine hochwasserangepasste Bauweise sollte die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf mindestens 0,5 m über der Wasserspiegellage bei HQ<sub>100</sub> zu liegen kommen. Die Wasserspiegellage des HQ<sub>100</sub> bei den Gebäuden 47 und 48 beträgt 455,72 m+NN. Aus diesem Grund wurden die Mindestgebäudehöhen (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG)) auf 456,5 m ü. NN festgesetzt.



Abb. 8: Auszug aus Hydraulischem Gutachten, Dr. Blasy & Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG

Ein Verlust an Retentionsvolumen ist nach § 78 WHG umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Bei einer Anhebung der nordwestlichen Grundstücke beträgt der Verlust des Wasservolumens ca. 100 m<sup>3</sup>. Um das Volumen auszugleichen, sollen die in der Planzeichnung eingetragenen Retentionsflächen (in Abb. 9 rot hervorgehoben) um 0,13 bis 0,15 m abgesenkt werden. Gemäß Gutachten werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst. Ein bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.



Abb. 9: Fläche zur Geländeabsenkung für den Retentionsausgleich; Dr. Blasy & Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG

Aufgrund des hohen Drucks durch mangelnden Wohnraum in der Gemeinde Affing (s. Ausführungen zu Ziffer 1 der Begründung/ Teil C)), ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich. Aus Ermangelung an Alternativstandorten und Grundstücksverfügbarkeiten, ist es erforderlich, auf diese Flächen zurückzugreifen. Durch entsprechende Festsetzungen (Minimierung der Abflussverschärfung, Abstand zum Gewässer, Retentionsausgleich), sollen die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Um zusätzlich einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind ferner entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen (vgl. § 8 (2) der Textlichen Festsetzungen). Hierzu eignen sich vor allem Niederschlagswasserversickerung, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf.

### 13. BAUMFALLGRENZE

Südöstlich des Plangebietes grenzt in unmittelbarer Nähe eine Waldfläche an. Zu beachten ist dabei das Risiko durch Baumumstürze. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind solche Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen, deren bauliche Nutzung aufgrund möglicher äußerer Einwirkungen (insbesondere durch Naturgewalten) nur unter Beachtung besonderer Umstände bzw. besonderer baulicher Vorkehrungen

möglich ist. Daher wird eine Baumfallgrenze mit einem Abstand von 25 m zur Waldgrenze festgesetzt. Die Parzellen 14, 15 und 16 befinden sich dabei teilweise innerhalb dieser Baumfallgrenze. Sofern in diesem Bereich Gebäude errichtet werden, die einer Wohnnutzung oder einem längeren Aufenthalt dienen, sind diese ausschließlich mit einem statisch verstärkten Dachstuhl zulässig. Diese Kennzeichnung dient dem Schutz künftiger baulicher Nutzungen in diesem Bereich.

## 14. ENERGIE

---

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).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen 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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### 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 mittlere 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 und 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.

## 15. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b> (ohne ST2381/ Friedberger Ach/ Anwaltinger Weg)	<b>45.168 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Priv. Grundstücksflächen	32.643 m <sup>2</sup>	72,3 %
davon privates Grün	2.071 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	7.990 m <sup>2</sup>	17,7 %
Öffentliche Grünflächen	4.533 m <sup>2</sup>	10,0 %

Bei einer zulässigen GRZ von 0,3 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 9.172 m<sup>2</sup>. Hiermit sind die Flächenanforderungen zur Durchführung des § 13b BauGB erfüllt.

<b>Geltungsbereich Gesamt</b> (mit ST2381/ Friedberger Ach/ Anwaltinger Weg)	<b>50.014 m<sup>2</sup></b>
Friedberger Ach*	1.143 m <sup>2</sup>
Staatsstraße ST2381*	2.675 m <sup>2</sup>
Brückenbauwerk	115 m <sup>2</sup>
Anwaltinger Weg*	948 m <sup>2</sup>

\*Bestand