
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R

- A) PLANZEICHNUNG**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 27.01.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

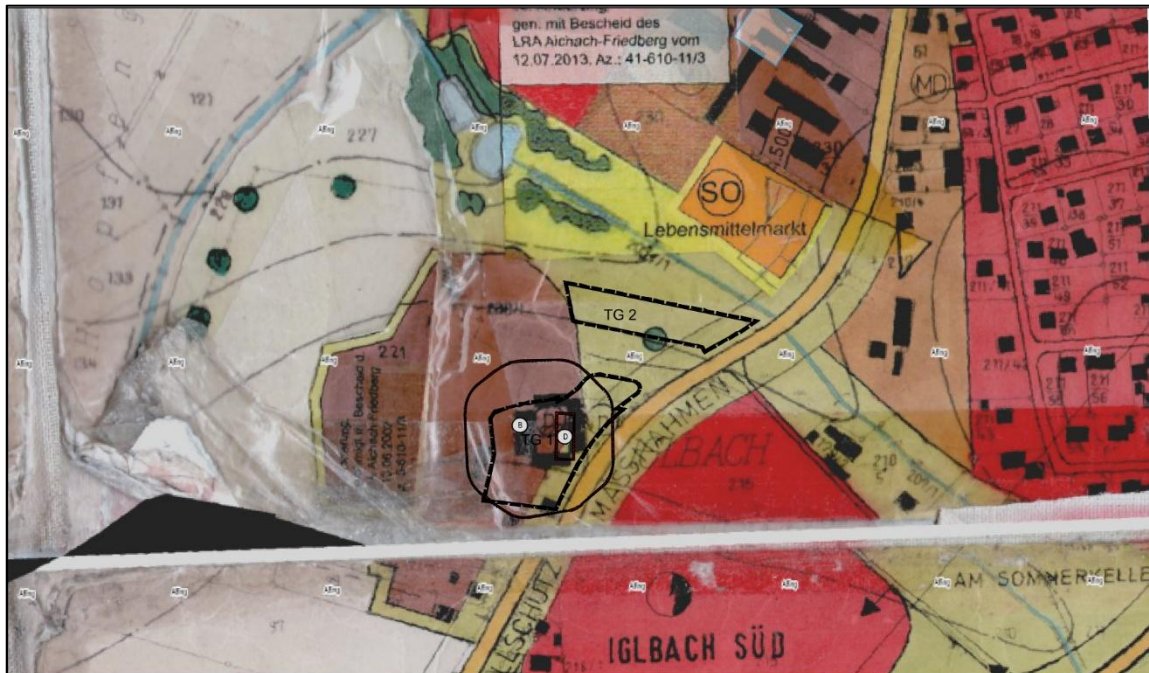
Projektnummer: 24080

Bearbeitung: TM

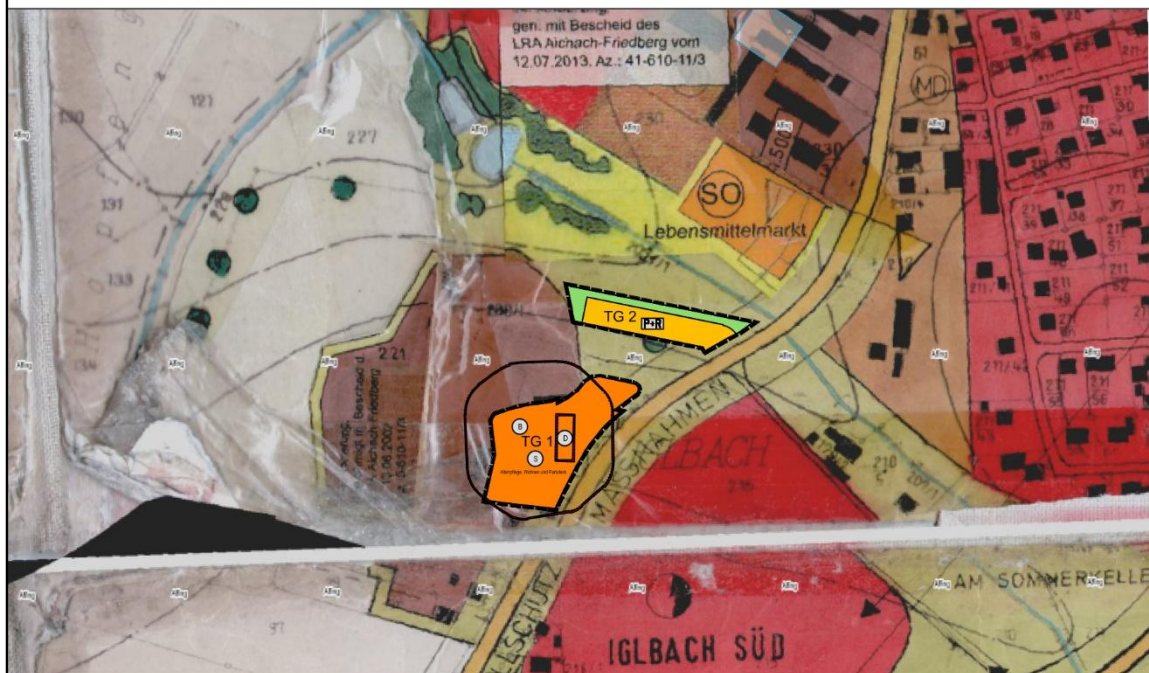
INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG (M 1:5.000)	3
Zeichenerklärung	4
Verfahrensvermerke	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Beschreibung des Planbereichs	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4. Übergeordnete Planungen	10
5. Umweltbelange	13
6. Eingriffsregelung	13
C) UMWELTBERICHT	14

A) PLANZEICHNUG (M 1:5.000)



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing (Fassung 1983)



21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Affing

ZEICHENERKLÄRUNG



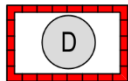
Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Altenpflege, Wohnen und Parkdeck



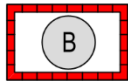
Park & Ride Platz



Ortsrandeingrünung



Baudenkmal



Bodendenkmal



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TG 1 Teilräumlicher Geltungsbereich 1

TG 2 Teilräumlicher Geltungsbereich 2

Hinweis: Für alle von der Planung unberührten Darstellungsinhalte gilt weiterhin der Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing i. d. F. v. 1983.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte): in der Gemeindeverwaltung Affing, Mühlweg 2, 86444 Affing, während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Donau-Ries hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Donau-Ries, den

Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Affing die Ziele der Anpassung an die Auswirkungen des demographischen Wandels sowie der Verbesserung des infrastrukturellen Ist-Zustandes im Ortsteil Iglbach.

Dafür stellt die Gemeinde im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R auf. Da dieser dem gegenwärtig oben aufgeführten Ziel der Gemeinde entgegensteht, wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er setzt sich aus den teilräumlichen Geltungsbereichen 1 (TG 1) mit ca. 4.680 m² und dem teilräumlichen Geltungsbereich 2 (TG 2) mit ca. 2.396 m² zusammen.

TG 1 umfasst vollständig die Flurnummer 222, TG 2 umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 230. Alle Grundstücke befinden sich in der Gemeinde und Gemarkung Affing.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet (TG 1 und TG 2) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutztes Ackerland
- Im Osten durch die Von-Gravenreuth-Straße
- Im Süden und Westen durch bebaute Flächen des Ortsteils Iglbach

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Südlich angrenzend an den teilräumlichen Geltungsbereich 2 grenzt eine üppige Gehölzstruktur, in die durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen wird. Weiterhin befinden sich im Plangebiet innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 private Garten-
grünstrukturen.

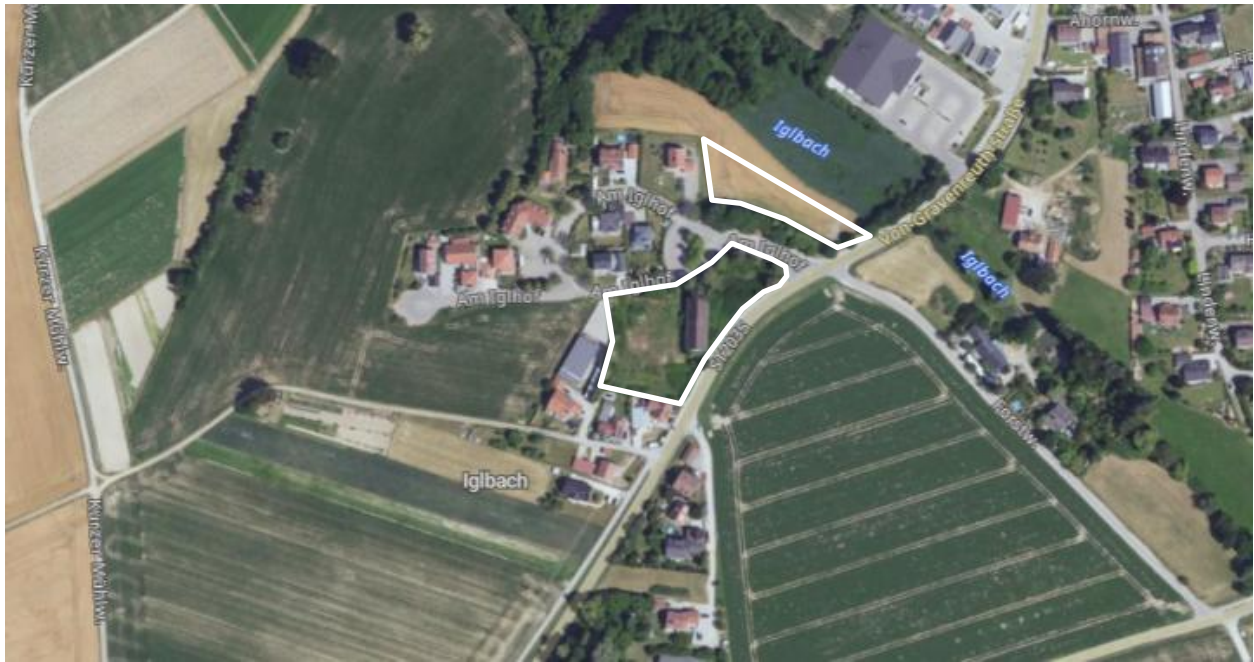


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb der teilräumlichen Geltungsbereiche befinden sich keine Schutzgebiete. Im Norden des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 befindet sich das Flachlandbiotop Rohrichte und kleiner Sumpfwald südwestlich Affing (7531-1071). Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist gegenwärtig mit keinen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 27.01.2026 gefasst und am 12.03.2026 durch die Gemeinde im Internet sowie durch Aushang in den Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gem. der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren findet in einem ersten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, in der der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Zeitgleich findet die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann.

Führen die Äußerungen von Öffentlichkeit, Behörden sowie Trägern zu einer Änderung der Planung, schließen sich die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an.

Liegen nach Bewertung der bisherigen Planung keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB),

wird der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Affing befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum. Bei der Aufstellung des 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Titel Y“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Raumstrukturell befindet sich die Gemeinde Affing im allgemein ländlichen Raum in der Region Augsburg und grenzt an den Verdichtungsraum Augsburg. Die Gemeinde befindet sich zwischen den Mittelzentren Gersthofen und Aichach.

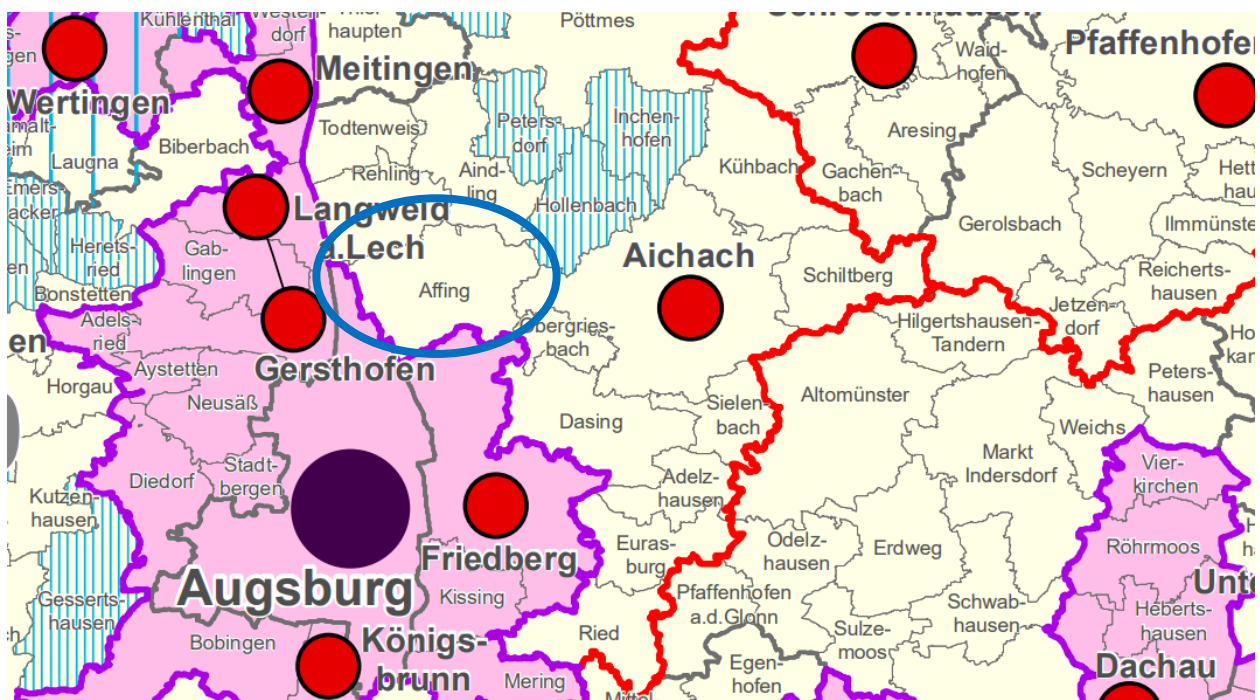


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung in Bayern

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 G]

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 G]
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [1.2.1 G]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [1.2.1 Z]
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. [1.2.2 G]

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden. [3.1.1 G]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [3.2 Z]

4.1.3 Mobilität und Verkehr

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

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Durch die Umsetzung des Vorhabens auf bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Bauland festgesetzten Flächen werden auch vorhandene Flächenpotenziale genutzt, ohne auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen. Ausnahme hiervon ist der Park and Ride Platz, wobei dieser begründet in der Nähe des Mobilitätsknotenpunkts in Iglbach notwendig ist und auch hier den Zielen und Grundsätzen des LEP im Rahmen von Mobilität und Verkehr besonderes entspricht. Entsprechend ist ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs gegenwärtig nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 03.03.2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthalten kann. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg.

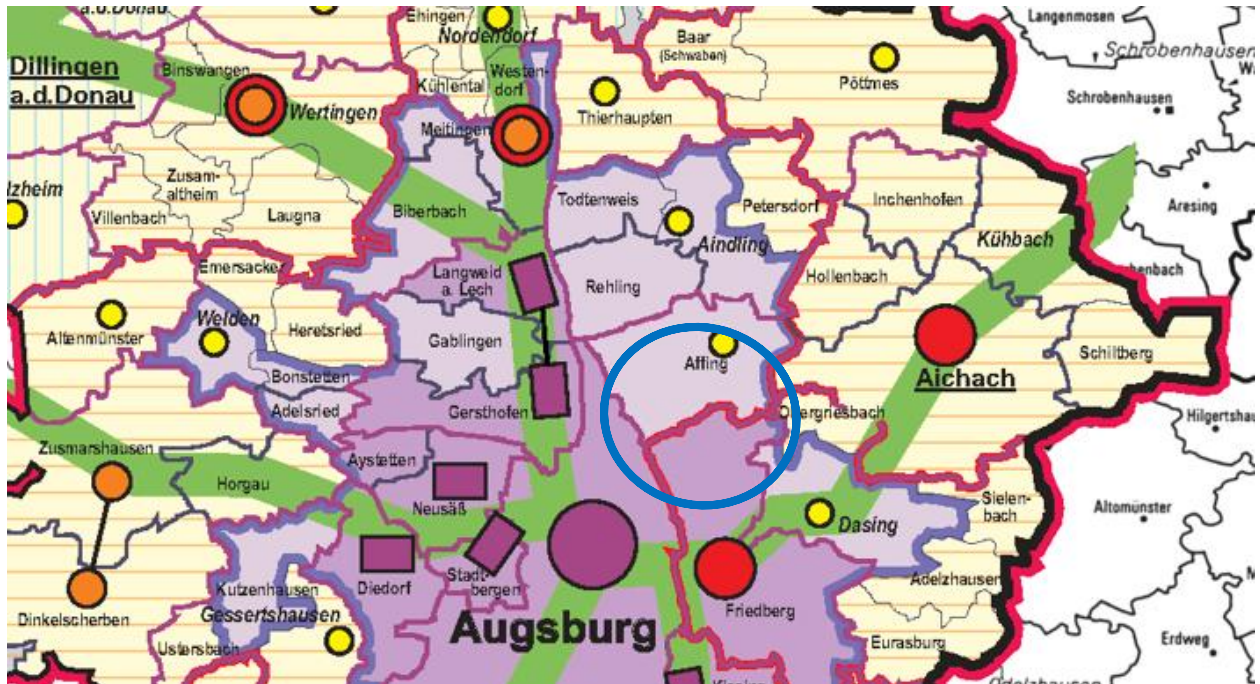


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. [B III 1.3 Z]
- Die Möglichkeiten für eine kombinierte Nutzung von individuellen und öffentlichen Verkehrsmitteln sollen ausgeweitet werden. [...] [B IV 1.1.2 Z]
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. [B V 1.5 Z]

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel sowie der Verbesserung der Infrastruktur den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RP 9 nicht erkennbar.

Der Regionalplan trifft keine plangeietsbezogenen Aussagen zur Natur und Landschaft.

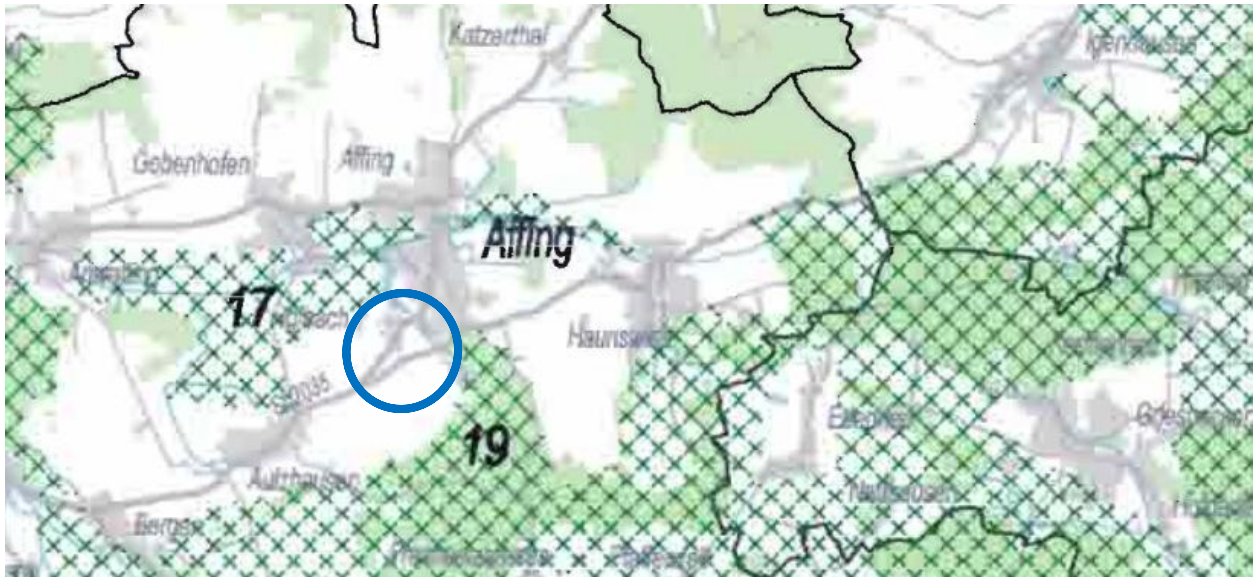


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Titel Y“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Affing das Ziel, im Ortsteil Iglbach Wohnraum zu schaffen sowie durch die Wiedernutzbarmachung eines Baudenkmals mit Grundstück den Auswirkungen des demographischen Wandels Rechnung zu tragen. Entsprechend sollen Einrichtungen für betreutes Wohnen und Altenpflege ermöglicht werden. Weiterhin plant die Gemeinde durch die Planung, den infrastrukturellen Ist-Zustand im Ortsteil Iglbach und das Verkehrsnetz der Gemeinde bzgl. des ÖPNV

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet. Bei der Auseinandersetzung wird deutlich, dass durch die Einhaltung der Festsetzungen sowie der einschlägigen gesetzlichen Regelungen die Auswirkungen am gewählten Standort von geringer Erheblichkeit sind. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Gering
Fläche	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel