
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54

„Altenpflege und Wohnen am Iglhof“

Mit teilräumlichem Angebotsbebauungsplan P+R

Ortsteil: Iglbach

C) BEGRÜNDUNG MIT 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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Umweltbelange	10
6.	Planungskonzept	11
7.	Begründung der Festsetzungen	15
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	25
9.	Artenschutz: Maßnahmen zur Kompensation und Vermeidung	26
10.	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
11.	Flächenstatistik	28
D)	UMWELTBERICHT	29
1.	Grundlagen	29
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	30
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	38
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
6.	Monitoring	41
7.	Beschreibung der Methodik	41
8.	Zusammenfassung	42

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Aufgabe einer Gemeinde ist unter anderem, die städtebauliche Entwicklung zukunftsgerichtet zu steuern und zu sichern. Dabei soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Für den Ortsteil Iglbach liegt der Gemeinde ein städtebauliches Konzept vor, dass sich aus drei Einheiten zusammensetzt. Zum Ersten Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Schlosses zu einem Pflegezentrum mit betreutem Wohnen, zum Zweiten Wohnungsbau für Personalwohnungen sowie zum Dritten Neuwohnbebauung am südlichen sowie südwestlichen Ortsrand.

Die drei Einheiten dienen einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Integration des denkmalgeschützten Schlosses. Das brachgefallene Grundstück des Schlossguts sowie die ungenutzten Flächenpotenziale im Umfeld werden so einer neuen, zukunftsgerichteten Nutzung zugeführt. Insbesondere das Pflegezentrum ist im Rahmen der demografischen Entwicklung und der entsprechend veränderten Wohnbedürfnisse ein wesentlicher Baustein der Zukunft.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen entspricht, ist im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung sowie einer gesicherten städtebaulichen Ordnung die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet sowie zur Optimierung der Mobilität soll der Bebauungsplan durch den teilräumlichen Geltungsbereich 2 zudem einen Park & Ride Platz ermöglichen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei teilräumlichen Geltungsbereichen zusammen. Diese ergeben sich aus der Planzeichnung. Der teilräumliche Geltungsbereich 1 (TG1) umfasst ca. 17.626 m². Der teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG2) umfasst ca. 3.167 m².

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 beinhaltet vollständig die Flurnummern 221/23, 221/15, 221/26, 222, 221/14 (Verkehrsfläche „Am Iglhof“), sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 230/7 (Verkehrsfläche „Am Iglhof“), 390/29, 390/30 sowie 390/31 (Verkehrsfläche „Von-Gravenreuth-Straße“).

Der teilräumliche Geltungsbereich 2 beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 230, 390/30 sowie 390/31 (Verkehrsfläche „Von-Gravenreuth-Straße“).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Affing.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

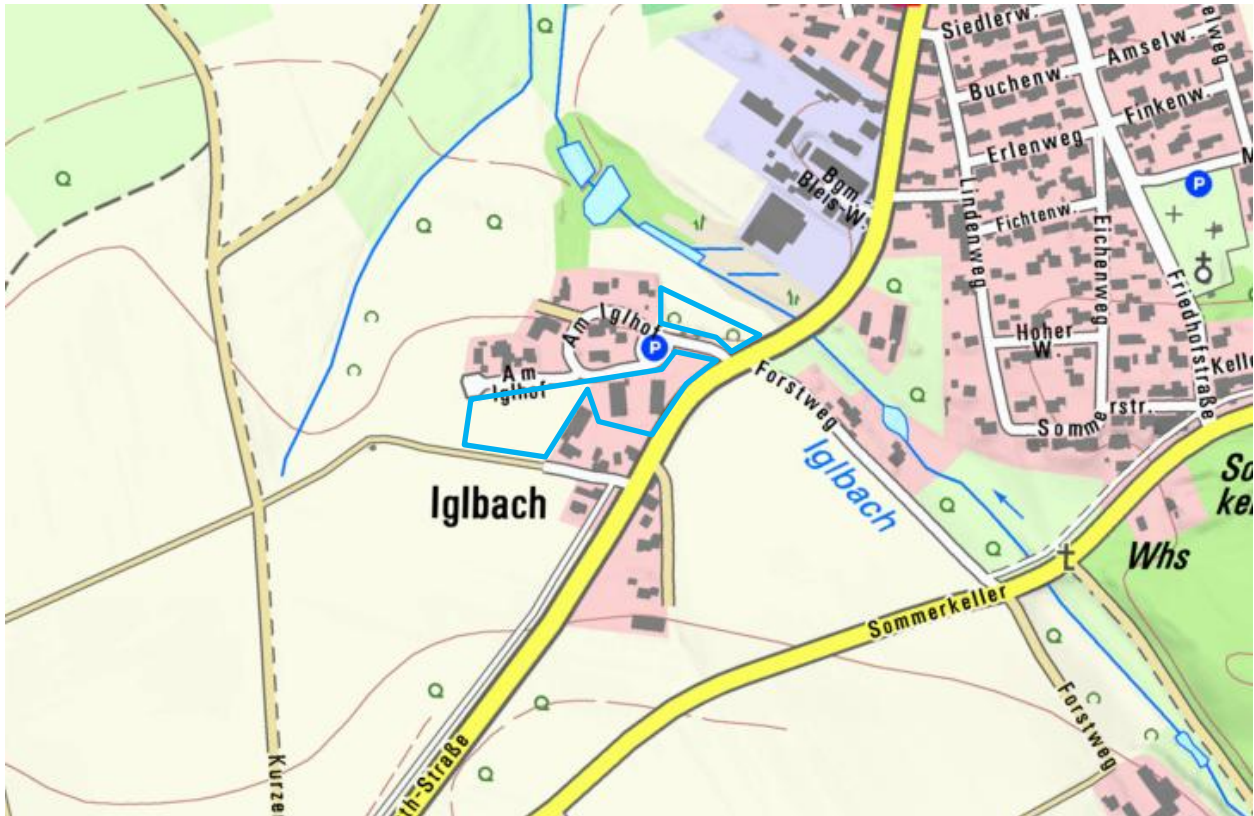


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 landwirtschaftlich genutztes Ackerland und 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

Gartengrünstrukturen sowie wie gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzung als solche stellt einen Teilgebiet als ausgeräumte Feldflur dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ oder während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenschichtlinien, 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 Rohrlichte 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 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gem. der Aufstellung des Bebauungsplans 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 angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB), wird der Entwurf des Bauleitplans 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.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet sowie Grünland dar. Da diese Entwicklungsziele dem Vorhaben entgegenstehen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

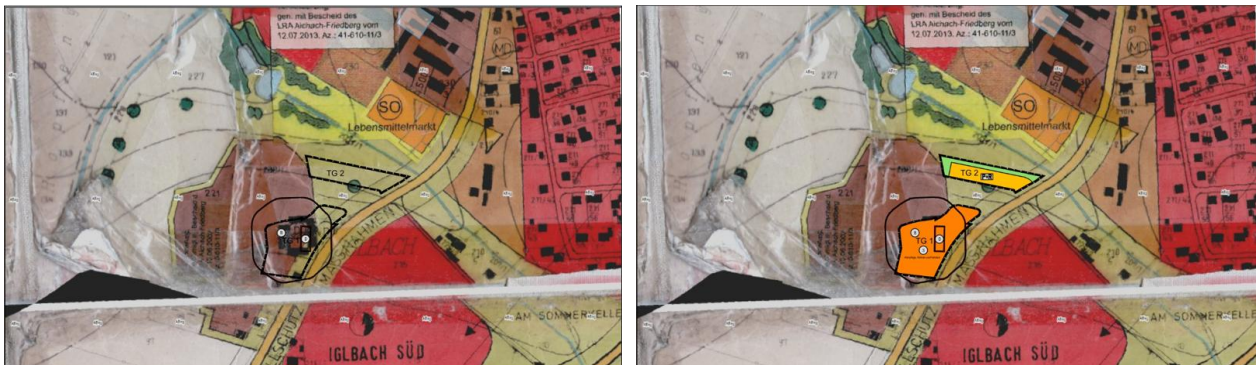


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 20 Iglbach West, o.M.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Iglbach-West“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. Da der Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets nicht mehr den gegenwärtigen Ansprüchen entspricht, wird dieser teilweise durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ ersetzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Affing befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ 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.

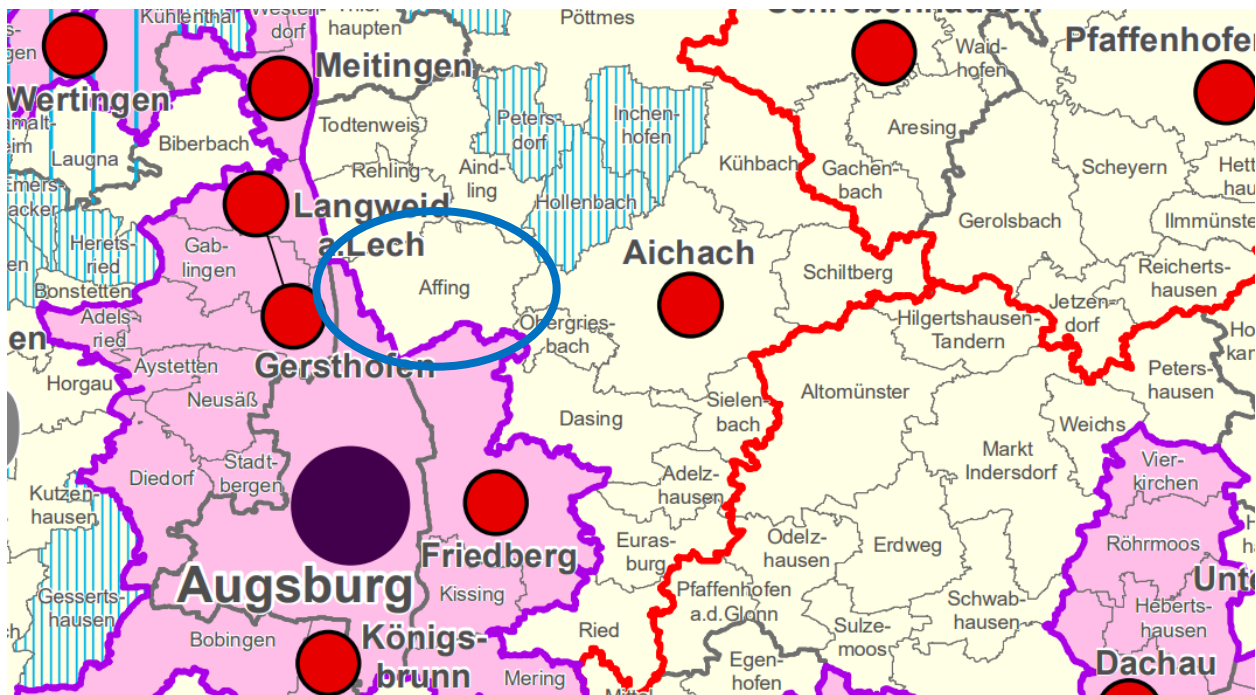


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

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.

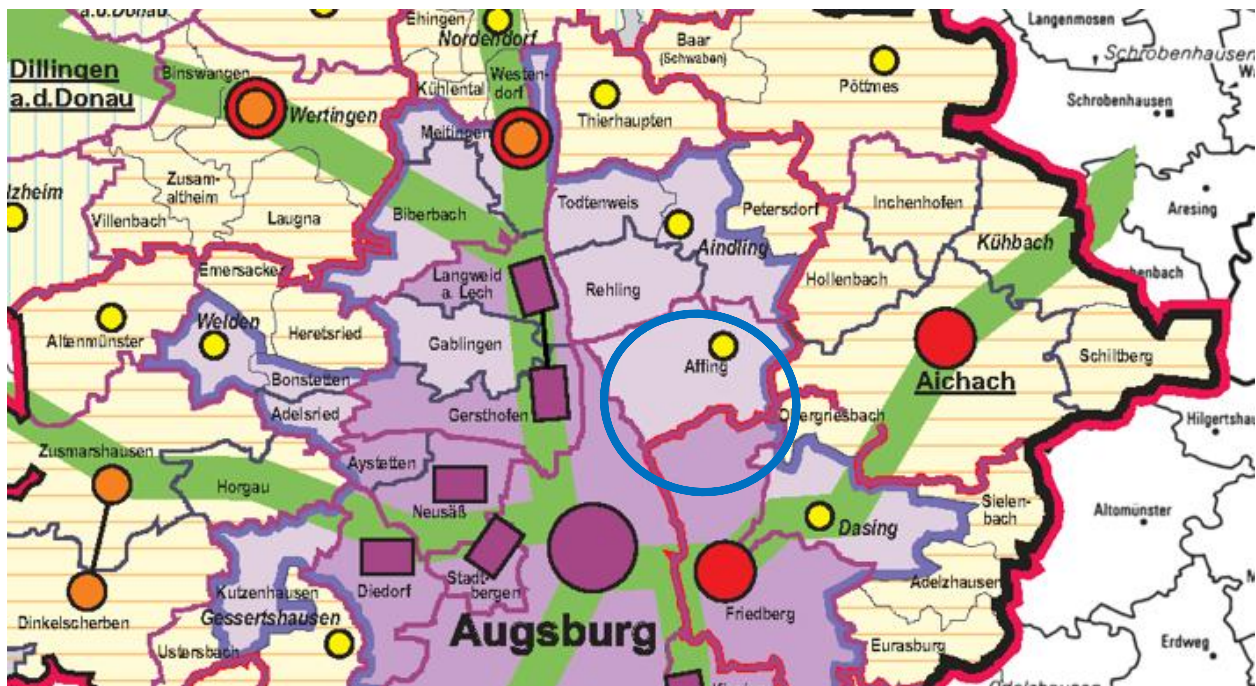


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- 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 plangebietsbezogenen Aussagen zur Natur und Landschaft.

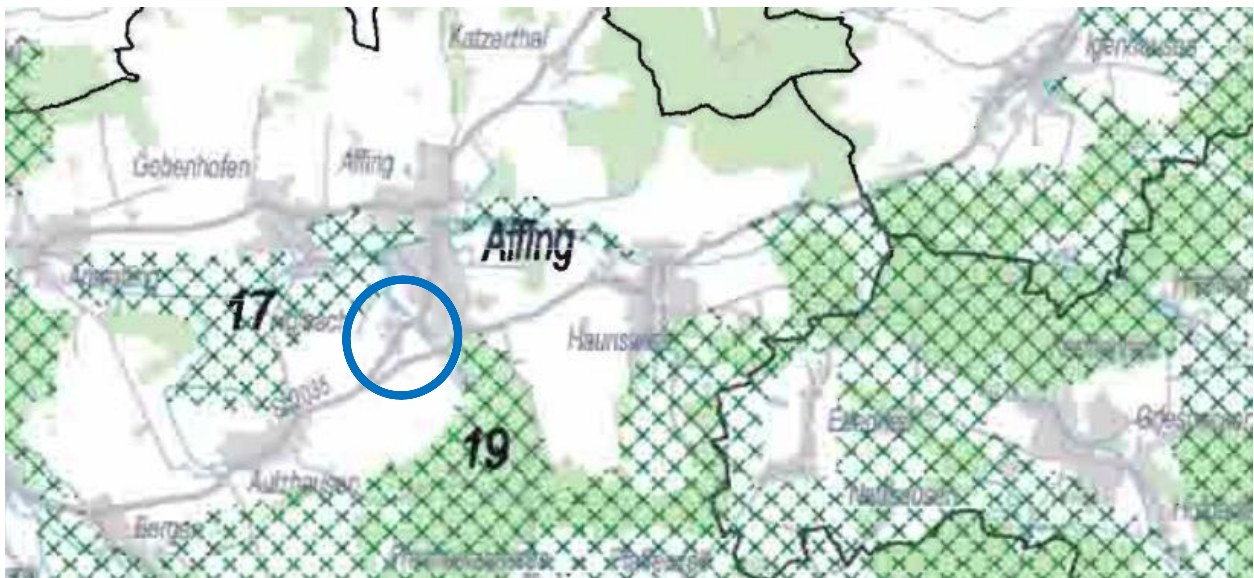


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Vorhabenbeschreibung – Altenpflege

Die Steinbau Wohnen GmbH plant den Neubau eines Seniorenpflegedomizils in Affing-Iglbach mit insgesamt 105 Pflegeplätzen, davon 103 Pflegeplätze für den vollstationären Bereich sowie zwei eingestreute Kurzzeitpflegeplätze. Es sollen Pflege für Menschen von Pflegegrad 0 bis 5 eingerichtet werden. Die Versorgung der pflegebedürftigen Bewohner soll 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr stattfinden. Der Personalschlüssel orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben und wird regelmäßig von der Heimaufsicht des Landratsamts Aichach-Friedberg überprüft.

Das Versorgen der Bewohner mit Speisen und Getränken soll entweder über eine hauseigene Küche oder durch einen Cateringservice erfolgen. Das Reinigen der Pflegeabteilungen und der Bewohnerzimmer erfolgt entweder durch hauseigenes Reinigungspersonal oder durch einen Dienstleister vor Ort. Für die tägliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, sowie für das Pflegen der Außenanlagen soll ein eigener Haustechniker beschäftigt und größere Reparaturen würden durch entsprechende Fachfirmen erledigt werden.

Das Seniorenpflegedomizil bietet neben den Wohneinheiten verschiedene Räumlichkeiten und Aktivitätsbereiche.

Vom Eingang aus gelangt man in einen großzügigen Empfangsbereich mit Blick in den Innenhof, der ideal für Spaziergänge und Aufenthalt im Freien geeignet ist. Links befindet sich das renovierte Schloßgutsgebäude mit Wohnungen, die selbstständiges Wohnen anbieten. Rechts der Rezeption liegt der Eingang zum Seniorenpflegebereich. Unmittelbar dahinter befindet sich ein erster Aufenthaltsraum für ein gemütliches Beisammensein mit Freunden und Familie. Am Ende des Flurs erreicht man einen Wohnbereich mit Kochnische. Dieser größere Raum dient ebenfalls einem geselligen Verweilen. Hier befindet sich auch das zweite Treppenhaus und ein Aufzug zu den oberen Etagen. Im Erdgeschoß befinden sich zudem einige Abstellräume, ein Personalraum sowie ein Raum mit Müllaufzug.

Das Untergeschoß beherbergt hauptsächlich Technikräume, Lager, einen Waschraum, einen Materialraum und im Zentrum ein Aktivitätsbereich, der für unterschiedliche Freizeitaktivitäten wie Stretching, Yoga, Tanzen, Bewegungen, Gruppenaktivitäten und mehr geeignet ist. Ein Lichtschacht an der Ostwand des Gebäudes versorgt diesen Bereich mit Tageslicht.

Das erste Obergeschoß umfaßt, wie das Erdgeschoß, einen kleineren Aufenthaltsraum und einen größeren Wohnbereich mit Kochnische sowie die Lagerräume und den Personalraum.

Im zweiten Obergeschoß befindet sich der Verwaltungsbereich. Er besteht aus Büros, einem Archiv, einem Technikraum, einer Personalküche, einem Materialraum, einem Konferenzsaal und Lagerräumen.

Auch für die älteren Bewohner gibt es Räumlichkeiten wie eine Bibliothek, eine Zahnarztpraxis und eine Praxis für Allgemeinmediziner.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ zielt auf eine geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils Iglbach unter besonderer Berücksichtigung

des denkmalgeschützten Schlosses Iglhof. Dieses bildet den identitätsstiftenden Mittelpunkt des Quartiers und wird durch die Umnutzung zu einem Pflegezentrum mit betreutem Wohnen dauerhaft gesichert und funktional aktiviert. Ergänzende Baukörper ordnen sich in Maßstab, Höhenentwicklung und Stellung dem historischen Bestand unter und schaffen ein klar strukturiertes Ensemble.

Westlich und südlich des Schlossbereichs wird eine kleinteilige, ortsverträgliche Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entwickelt. Die Bebauung knüpft an die bestehende Erschließung an, führt den Ortsrand städtebaulich klar gefasst weiter und bildet einen maßstäblichen Übergang zur freien Landschaft. Zudem sieht die Planung für den Wohnbereich einen Kinderspielplatz vor. Durch die Kombination aus Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen, Personalwohnungen und klassischem Wohnungsbau entsteht ein funktional gemischtes, generationenübergreifendes Quartier. Die verkehrliche Anbindung über die bestehende Infrastruktur sowie die Ergänzung um einen Park-&-Ride-Standort stärken die Mobilitätsverknüpfung und sichern eine leistungsfähige Erschließung.

6.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept verfolgt vor allem das Ziel, vorhandene Gehölze zu erhalten oder zu ersetzen sowie durch die Kombination nicht überbauter Bereiche sowie der Festsetzung von Pflanzungen das Mikroklima zu verbessern. Weiterhin werden die Eingriffe zeitlich so gesteuert, dass artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

6.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.4.1 Verkehrserschließung

Das geplante Verkehrsnetz sowie relevante Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan in Anlehnung an die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, FGSV) geprüft. Eine softwaregestützte Schleppkurvenanalyse wurde nicht durchgeführt. Die Prüfung beruht auf einer planerischen Abschätzung unter Berücksichtigung der Regelquerschnitte und Wenderadien gemäß den Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV 2020, FGSV).

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die bereits bestehende Verkehrsfläche Am Iglhof sowie über die Von Gravenreuth Straße.

6.4.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept von der SWECO GmbH aufgestellt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nur bedingt möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt der Empfehlung, durch Rückhaltevolumen mit Zisternen und Stauraumkanal eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Iglbach zu ermöglichen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-2 in die Flächengruppe V1 eingestuft, eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Iglbach ist daher nicht erforderlich.

Der Iglbach ist ein kleiner Flachlandbach. Daraus ergibt sich nach DWA-M 153 ein Drosselabfluss von 13l/s.

Um das anfallende Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, wird der Bau von Zisternen je Wohngebäude/Wohnhaus empfohlen. Dadurch würde das Niederschlagswasser in Trockenphasen nachhaltig vor Ort verwendet und nicht sofort abgeleitet. Neben den Zisternen ist dennoch ein zusätzliches Speichervolumen von 110 m³ zu schaffen. Dies könnte durch die Errichtung eines Stauraumkanals in der nördlichen Parkfläche erreicht werden.

Sind keine Zisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen, ist ein Speichervolumen von 200 m³ vor Einleitung des Niederschlagswasser in den Iglbach zu schaffen.

6.4.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte keine Hinweise auf eine potenziell mäßige/erhöhte/starke Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor. Zudem liegen auch keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche im Plangebiet.

6.4.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser sowie die Löschwasserversorgung werden durch die Gemeinde sichergestellt. Der erforderliche Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min kann nach Bestätigung des Eigenbetriebs (Gemeindewerke) der Gemeinde Affing bereitgestellt werden.

6.4.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

6.4.6 Gasversorgung

Das Neubaugebiet soll an die Gasversorgung angeschlossen werden.

6.4.7 Abfallwirtschaft

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen. Die Erschließungsstraßen wurden so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Festsetzungen zum teilräumlichen Geltungsbereich 2 (TG 2)

Die Festsetzungen zum teilräumlichen Geltungsbereich 2 werden gesondert getroffen, da der TG 2 kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N. 54 ist, sondern als eigenständiger teilräumlicher Geltungsbereich in Form eines Angebotsbebauungsplans mit eigenen Festsetzungen durch Planzeichen und Text steht. Die Einbindung ist aufgrund des räumlichen Zusammenhangs begründet sowie zum Umgang mit infrastrukturellen Themen.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 wird ein Park & Ride Platz als zulässig festgesetzt. Um einen gesicherten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Anpflanzungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Eingrünungsmaßnahmen dienen dabei im Wesentlichen zur Einbindung in das Landschaftsbild, können aber auch für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser positive Auswirkungen haben.

7.2 Allgemeine Festsetzungen

Da es sich bei dem teilräumlichen Geltungsbereich 1 um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens. Diese sichern sowohl für die Gemeinde als auch den Vorhabenträger die Umsetzung der geplanten Vorhaben. Um geringfügige Abweichungen zu berücksichtigen werden diese zudem mit der Maßgabe festgesetzt, dass das Erscheinungsbild unverändert bleiben muss.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan differenziert die Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) sowie ein Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2). Darüber hinaus werden überbaubare Grundstücksflächen (W 1, W 2.1, W 2.2 und W 2.3) festgesetzt, für die keine Baugebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung bestimmt wird.

Für den Bereich des Pflegezentrums wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum (Altenpflege)“ festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung ist mit den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht sachgerecht abbildbar, da sie sich in ihrer funktionalen Ausprägung und betrieblichen Struktur wesentlich von den dort geregelten Gebietstypen unterscheidet. Innerhalb des Sondergebiets wird zwischen Nutzungen des Pflegezentrums und Nutzungen des betreuten Wohnens differenziert, um das geplante Mischkonzept planungsrechtlich eindeutig zu sichern und ein diversifiziertes, bedarfsgerechtes Angebot zu ermöglichen.

Das Sonstige Sondergebiet 2 wird mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Parkdecks zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Gesamtvorhabens. Eine Einordnung in einen der Baugebietstypen der BauNVO ist aufgrund der ausschließlichen Infrastrukturfunktion nicht sachgerecht.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen W 1, W 2.1, W 2.2 und W 2.3 wird bewusst keine Baugebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die planungsrechtliche

Steuerung erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB unmittelbar über die konkret festgesetzten zulässigen Nutzungen (Wohnen bzw. Mitarbeiterwohnen) in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Die Nutzungsbestimmung erfolgt damit abschließend und vorhabenbezogen.

Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO würde weitere allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen eröffnen, die städtebaulich nicht gewünscht sind. Durch die gewählte Regelung wird eine präzise Steuerung der zulässigen Nutzung sichergestellt und der angestrebte Quartierscharakter dauerhaft gesichert.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Grundfläche sowie durch Wand- und Gesamthöhen differenziert gesteuert. Ziel ist eine funktional angemessene und zugleich städtebaulich verträgliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen für die festgesetzten W 1 bis W 2.3 berücksichtigen, dass gemäß § 19 BauNVO neben den Hauptgebäuden auch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie unterirdische Anlagen – insbesondere die Tiefgarage – in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind. Die im Plan festgesetzten höheren GRZ-Werte resultieren daher nicht ausschließlich aus der oberirdischen Gebäudekubatur, sondern aus der Gesamtbetrachtung aller baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Bauflächen. Die im Bereich W 2.2 festgesetzte GRZ von 1,0 ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation, da es sich hierbei nicht um ein eigenständiges Baugrundstück, sondern um einen funktional und baulich zusammenhängenden Gebäudeteil innerhalb einer Gesamtstruktur handelt. Die rechnerisch hohe GRZ ist somit flächenbedingt und stellt keine eigenständige, vollflächige Überbauung im Sinne einer solitären Bebauung dar.

Im SO 1 werden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit eine kompakte Bauweise erforderlich macht. Die Grundfläche soll eine funktional zusammenhängende Bauweise ermöglichen, ohne die Dominanz des denkmalgeschützten Schlosses zu beeinträchtigen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH) in Verbindung mit eindeutig definierten Höhenbezugspunkten geregelt. Ziel ist eine präzise Steuerung der baulichen Kubatur sowie die Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur.

Im Bereich des Pflegezentrums ermöglicht die festgesetzte Höhenentwicklung eine funktional erforderliche Mehrgeschossigkeit. Pflegeeinrichtungen unterliegen spezifischen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Raumorganisation, Barrierefreiheit und Wirtschaftlichkeit, die eine kompakte vertikale Organisation notwendig machen. Gleichzeitig werden die Höhen so begrenzt, dass die ortsbildprägende Wirkung des denkmalgeschützten Schlosses nicht beeinträchtigt wird. Die Neubebauung tritt gegenüber dem historischen Bestand nicht dominant in Erscheinung; die Ablesbarkeit und Hierarchie des Ensembles bleibt gewahrt, vor allem da die ursprüngliche Hofstruktur der Bebauung auf dem Grundstück aufgegriffen wird.

In den Wohnbereichen erfolgt eine differenzierte Höhenfestsetzung. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und gewährleisten eine

maßstäbliche Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur. Insbesondere in den randlichen Bereichen zur freien Landschaft wird durch die Höhenbegrenzung ein verträglicher Übergang zum Ortsrand gesichert. Eine übermäßige Fernwirkung oder landschaftliche Beeinträchtigung wird dadurch ausgeschlossen.

Die Festsetzung konkreter Höhenbezugspunkte (OK FFB) dient der eindeutigen Höhensteuerung unabhängig von geringfügigen Geländeänderungen. Damit wird verhindert, dass durch Geländeaufschüttungen faktisch höhere Baukörper entstehen als städtebaulich vorgesehen. Die Regelung stellt somit eine klare und rechtssichere Begrenzung der Bauvolumina sicher.

Insgesamt gewährleistet die festgesetzte Höhenentwicklung eine funktional angemessene Bebauung bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes, der Denkmalverträglichkeit sowie der landschaftlichen Einbindung.

7.5 Bauweise und Grenzabstände

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt, um die angestrebte städtebauliche Struktur planungsrechtlich eindeutig zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung des Quartiers zu gewährleisten.

Für die Wohnbereiche wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Iglbach und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit seitlichen Grenzabständen. Die offene Bauweise sichert eine angemessene Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke und trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets 1 (Pflegezentrum) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hintergrund ist die funktionale Erforderlichkeit längerer, zusammenhängender Baukörper, die sich aus den organisatorischen und betrieblichen Anforderungen einer Pflegeeinrichtung ergeben. Die abweichende Bauweise ermöglicht diese Gebäudestruktur, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen, da die bauliche Entwicklung weiterhin durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen eindeutig begrenzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und in Teilbereichen durch Baulinien bestimmt. Während die Bauweise das grundsätzliche Verhältnis der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen regelt, dienen die Baugrenzen der konkreten städtebaulichen Positionierung der Baukörper. Die vergleichsweise präzise Festsetzung der Baugrenzen sichert die abgestimmte Gebäudestellung, die Ausbildung klarer Straßenräume sowie eine definierte Ortsrandgestaltung. Insbesondere vor dem Hintergrund der funktionalen Verdichtung und der Einbindung des denkmalgeschützten Bestands ist eine eindeutige räumliche Steuerung erforderlich. Die Festsetzungen verhindern eine ungeordnete Verschiebung der Baukörper innerhalb der Grundstücke und sichern die geplante städtebauliche Konzeption dauerhaft. Die Baulinien sichern im Wesentlichen das Baudenkmal im Bestand.

Die Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dienen der gezielten räumlichen Steuerung dieser Anlagen. Dadurch wird sichergestellt, dass Stellplätze und Garagen nicht ungeordnet im Grundstück verteilt werden, sondern sich städtebaulich verträglich in das Gesamtgefüge einfügen. Gleichzeitig werden Freibereiche, Grünstrukturen und Aufenthaltsflächen gesichert.

Die Abstandsflächen richten sich grundsätzlich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Festsetzung der Bauweise sowie der Baugrenzen führt zu keiner Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Vielmehr wird durch die gewählte Anordnung der Baukörper gewährleistet, dass ausreichende Belichtung, Belüftung und brandschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden. Die städtebauliche Ordnung und die nachbarliche Verträglichkeit bleiben gewahrt.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Stellplatz- und Garagenbereichen eine klare räumliche Struktur, sichern die Qualität des Straßenraums und tragen zur dauerhaften Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts bei.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert und ist grundsätzlich gewährleistet. Die Planung berücksichtigt die vorhandene technische Infrastruktur und ermöglicht eine ordnungsgemäße Anbindung an die bestehenden Netze.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Die technische Erschließung ist aufgrund der Lage im bereits angebundnen Siedlungsbereich ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die Kapazitäten der gemeindlichen Abwasseranlagen sind ausreichend, um die zusätzlichen Mengen aus dem Vorhaben aufzunehmen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Empfehlung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts zurückgehalten und in den Iglbach geleitet werden.

Die Energieversorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze. Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) ermöglicht. Dadurch kann eine effiziente, quartiersbezogene Wärmeversorgung sichergestellt werden. Die Festsetzung dient der Sicherung einer klimafreundlichen und ressourcenschonenden Energieinfrastruktur.

Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen, funktionsfähigen technischen Infrastruktur. Gleichzeitig tragen insbesondere die Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Energieversorgung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung Rechnung.

7.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, der Sicherung ökologischer Funktionen sowie der Gewährleistung einer angemessenen Freiraumqualität innerhalb des Quartiers.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt. Die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Reduzierung sommerlicher

Wärmebelastungen sowie der Förderung der Biodiversität. Gleichzeitig wird eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen vermieden.

Die grünordnerischen Festsetzungen stehen in einem funktionalen Zusammenhang mit der festgesetzten baulichen Dichte. Insbesondere bei höherer Ausnutzung wird durch verbindliche Pflanzgebote eine ausreichende Freiraumqualität gesichert.

7.8 Boden und Grundwasserschutz

Um Eingriffe in den Boden auf unbebauten Flächen zu verringern werden diese so festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge verwendet werden müssen. Zum einen kann das den Boden vor kompletter Versiegelung schützen sowie zum anderen die Wasseraufnahmefähigkeit in Teilen erhalten.

7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeadaptierungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeadaptierung nur im geringen Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 zu überwinden. Immissionsschutz

7.10 Allgemeine artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Auf Grundlage der Bestandssituation sowie der vorgesehenen Eingriffe ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insbesondere können Tötungs-, Störungs- sowie Beschädigungs- oder Zerstörungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherstellung im S= 1.3 wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Störungsverbot werden Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass potenziell vorkommende Brutvogelarten nicht beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Störeffekten v.a. auch für Insekten werden Festsetzungen für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen.

7.11 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs.

1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2035. An das Vorhaben grenzen gewerbliche Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA24-423-G01-01" mit dem Datum 16.01.2026 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

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 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet

Gewerbelärmimmissionen aus dem Vorhaben (Anwohnerbedingtes Parken, Tiefgarage)

Anmerkung zur TA Lärm bzgl. Anwohnerbedingtem Parken:

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen. Hingegen sind die Lärmemissionen, welche durch die Nutzung des Parkdeckes im Bereich des Pflegeheimes entstehen Geräuschemissionen die der TA Lärm zu zuordnen sind.

Sozialadäquanz des Parkverkehrs: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen im westlichen Bereich des Geltungsbereiches) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Hinweis: Angaben zum Lieferverkehr (Wäsche, Lebensmittel) und zur Lage und Dimensionierung der haustechnischen Anlagen sind derzeit noch nicht bekannt. Ebenso können derzeit keine Aussagen zum geplanten Blockheizkraftwerk gemacht werden. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und ggf. ergänzend schalltechnisch zu betrachten. Dabei sind im Rahmen der Planung des Blockheizkraftwerkes u.a. die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" zu beachten.

Die Berechnungen zeigen, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tagzeit an allen Immissionsorten eingehalten werden. In der Nachtzeit werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an mehreren Immissionsorten am

Bauvorhaben selbst überschritten. An den bestehenden Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Am Pflegeheim werden die (nicht reduzierten) Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) zur Nachtzeit durch die Parkbewegungen auf dem Parkdeck eingehalten. Eine Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen liegt nicht vor. Somit werden die Immissionsrichtwerte durch die PKW-Bewegungen auf dem Parkdeck eingehalten.

Die Überschreitungen am Bauvorhaben selbst werden durch die nächtliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze/Tiefgaragenzu- und -abfahrt der Wohnanlage hervorgerufen. Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem dem Wohnen dienenden Gebiet sind zu erwarten und nicht vermeidbar. Die durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze hervorgerufenen Lärmimmissionen werden daher als zumutbar angesehen.

Die Betrachtung der Spitzenpegel zeigt ebenfalls, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Bauvorhabens zur Tagzeit und zur Nachtzeit die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte am Bauvorhaben selbst überschritten.

Die Überschreitungen resultieren durch nächtlich abfahrende PKW von Anwohnern. Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKW von Anwohnern sind in einem Gebiet, das dem Wohnen gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar. Die Überschreitung der Spitzenpegel wird daher als zumutbar angesehen.

Gewerbelärmimmissionen auf das Vorhaben

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen können als zumutbar angesehen werden.

Verkehrslärmimmissionen P+R-Parkplatz

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV durch den Neubau des P+R-Parkplatzes eingehalten werden. Es besteht dem Grunde nach kein Anspruch auf Lärmschutz.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an mehreren Immissionsorten überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls an mehreren Immissionsorten überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten. Die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden an Südostfassade zur Nachtzeit überschritten.

Des Weiteren zeigen die Berechnungen, dass auf den Freiflächen im westlichen Bereich des Plangebiets (Wohnbebauung) die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Im Bereich des Pflegeheims werden die Orientierungswerte im Innenhof und auf den Freiflächen westlich des Gebäudes ebenfalls eingehalten. Im Eingangsbereich (nördlich des Gebäudes) sowie im westlichen Bereich südlich des

Heims werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Östlich des Heims treten zur Staatsstraße hin Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) auf.

Anforderungen an den Schallschutz

Es ergeben sich Lärmpegel, auf Grund derer der Einsatz von aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich empfehlenswert ist. Folgende Maßnahmen wurden diskutiert:

- Aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße.
 - ⇒ Ist auf Grund der einzuhaltenden Anbauverbotszone zur Staatsstraße nicht möglich.
- Neuplanung der Grundrisse, sodass an der Südostfassade keine Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume mehr erforderlich sind, um diese zu lüften. Dies könnte durch durchgesteckte Räume realisiert werden, das heißt, die Zimmer bzw. Wohnungen werden so geplant, dass sie mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.
 - ⇒ Ist auf Grund der Gebäudekubatur nicht umsetzbar.
- Neuplanung der Grundrisse, sodass keine schutzbedürftigen Räume an der Südostfassade liegen. Beispielsweise könnten die Erschließungswege (Flure) zu den Zimmern an der Südostfassade verlaufen.
 - ⇒ Ist auf Grund der Gebäudekubatur nicht umsetzbar.
- Pegelmindernde Maßnahmen vor den schutzbedürftigen Räumen. Durch sogenannte Pufferräume (Wintergärten, Loggien etc.) wird der Schallpegel vor dem Fenster gemindert. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie sich nicht als Wohn- oder Schlafzimmer eignen. Ist auf Grund der Gebäudekubatur nicht umsetzbar.
 - ⇒ Am Gebäude F sind an der Südostfassade Schlafeinzelzimmer vorgesehen. Durch die Umsetzung von Pufferräumen wird sichergestellt, dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) durch den Verkehrslärm vor dem Fenster zur Nachtzeit eingehalten wird.

Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen (Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinheiten und Festsetzung der sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1) zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Vorgelagerte Räume, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit fertigen Grundrissen handelt, Weitere Maßnahmen wie z.B. nicht öffnbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nicht öffnbaren Fenster hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber öffnbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldämmmaß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit anderen baulichen Vorgaben. Diese nicht öffnbare Fenster oder Vorbauten sind zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse n nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Wohn- und Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämm-Maß der Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Tiefgarageneinhausung wurde ein Mindestschallabsorptionsgrad für die Wände festgelegt. Diese definiert für das Frequenzband von 500 Hz, dass der von diesen Flächen nicht reflektierte Anteil der einfallenden Schallenergie um den Anteil von 0,6 gemindert wird. Es wird dabei ein allseits gleichmäßiges (diffuses) Schallfeld angenommen. Diese werden auf Produktdatenblätter angegeben, bzw. können gegebenenfalls von Fachleuten berechnet oder messtechnisch ermittelt werden.

Planbedingter Fahrverkehr

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Erschließung des Plangebietes die Beurteilungspegel an den Immissionsorten „Am Iglhof“ um 2 bis 5 dB(A) angehoben werden.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden dadurch teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitgehend eingehalten. Am Immissionsort „Am Iglhof3a“ werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten werden. Zur Tagzeit bzw. Nachtzeit werden die allgemein üblichen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten.

An den Immissionsorten entlang der Staatstraße St2035 werden die Beurteilungspegel durch den planbedingten Fahrverkehr um 0,2 dB(A) angehoben. Zur Tagzeit bzw. Nachtzeit werden die allgemein üblichen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auch im Prognose-Planfall nicht überschritten.

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 als zumutbar angesehen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit wird die eines allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben Außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

Hinweis: Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden.

7.12 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zu den Dachformen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes des Quartiers. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der Nähe zum denkmalgeschützten Schloss Iglhof ist eine gestalterische Steuerung der Dachlandschaft städtebaulich erforderlich.

Für die festgesetzten Bereiche W 1 sowie W 2 (W 2.1 und W 2.2) werden ausschließlich Satteldächer zugelassen. Diese Dachform entspricht der im Ortsteil vorherrschenden Bauweise und greift die ortstypische Dachlandschaft auf. Durch die einheitliche Festsetzung wird eine ruhige und homogene Dachsilhouette sichergestellt. Gleichzeitig wird eine gestalterische Zersplitterung durch unterschiedlichste Dachformen vermieden, was insbesondere im Übergang zur freien Landschaft von Bedeutung ist.

Auch für die Baukörper SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Die Regelung dient der gestalterischen Einbindung der Neubauten in das bestehende Ensemble des Schlosses und unterstützt eine harmonische Gesamtwirkung. Trotz der größeren Bauvolumina wird durch die Dachform eine ortsbildverträgliche Silhouette gewährleistet.

Für den Bereich SO 1.4 wird ausschließlich ein Flachdach zugelassen. Hierbei handelt es sich um einen untergeordneten, funktional geprägten Baukörper, dessen architektonische Ausprägung eine abweichende Dachform rechtfertigt. Durch die klare Zuordnung bleibt die Dachlandschaft insgesamt ruhig und gestalterisch geordnet.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines städtebaulich geordneten und ortsverträglichen Erscheinungsbildes des Quartiers. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der unmittelbaren Nähe zum denkmalgeschützten Schloss Iglhof besteht ein besonderes Erfordernis zur gestalterischen Steuerung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen und durchgrünten Quartierscharakters. Übermäßig hohe oder blickdichte Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen würden den Straßenraum beeinträchtigen und zu einer räumlichen Abschottung führen. Durch die Begrenzung von Art und Höhe der Einfriedungen wird eine angemessene Transparenz im Straßenraum gewährleistet.

Gleichzeitig wird die Ausbildung eines klar strukturierten, jedoch nicht dominanten Grundstücksabschlusses ermöglicht. Die Regelungen tragen zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sowie zur Sicherung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die vorliegende Planung führt daher nicht zu einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme bislang unbeplanter Flächen, sondern ändert bzw. konkretisiert bestehendes Baurecht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur für Eingriffe erforderlich, die durch die Bauleitplanung erstmals vorbereitet oder ermöglicht werden. Maßgeblich ist dabei die planungsrechtliche Vergleichsebene zwischen bisherigem und künftigem Baurecht.

Da im vorliegenden Fall die Flächen bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und grundsätzlich bebaubar sind, entsteht kein zusätzlicher, ausgleichspflichtiger Eingriff, soweit die neue Planung keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ermöglicht. Die Änderung des Bebauungsplans führt im Wesentlichen zu einer funktionalen Neuordnung und Konkretisierung der baulichen Nutzung. Eine zusätzliche, bislang nicht zulässige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird nicht vorbereitet. Das planungsrechtliche Ausgangsniveau bleibt somit maßgeblich. Vor diesem Hintergrund ist für den teilräumlichen Geltungsbereich 1 (TG1) kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Unabhängig hiervon werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote, Erhalt von Gehölzstrukturen, Ortsrandeingrünung, Versickerungsregelungen) ökologische Funktionen gesichert und gestärkt.

Für den Eingriff durch den teilräumlichen Geltungsbereich 2 (TG 2) ist ein naturschutzfachlicher Eingriff erforderlich, da hier erstmaliges Baurecht geschaffen werden soll. Für den Ausgleich sind 2.510,40 WP bereitzustellen.

9. ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION UND VERMEIDUNG

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Stand 11.08.2025). Diese Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die zu erwartende Betroffenheit gehölbewohnender Arten, welche rund die Hälfte der betroffenen Arten ausmacht, wurde durch eine Umplanung mit weitestgehender Erhaltung der Gehölze vermieden. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme ist festzusetzen, dass kleine Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen ausgeführt werden müssen (also nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres).

Eine Betroffenheit von Feldvogelarten kann aufgrund der siedlungsnahen Lage und die anzunehmenden Scheuchwirkungen der Gehölze im nahen Umfeld weitestgehend ausgeschlossen werden. Eine geringfügige mögliche, jedoch wenig wahrscheinliche Betroffenheit des Rebhuhns wäre durch einen qualitativen naturschutzrechtlichen Ausgleich, der ja ohnehin vorgenommen werden muss, ohne Weiteres ausgeglichen. Da entsprechend keine Beeinträchtigung angenommen werden muss, erscheint eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Feldvögel nicht erforderlich. In keinem Fall betroffen sind Wiesenbrüter.

Hinweise auf gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Haussperling usw.) wurden nicht gefunden. Da sich die Situation kurzfristig ändern kann, ist als allgemeine Vermeidungsmaßnahme ist festzusetzen, dass die initialen Bauarbeiten (insbesondere die Abdeckung des Daches), außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen ausgeführt werden müssen (also nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres). Eine Besiedelung danach mit möglicher Tötung oder Störung bei der Jungenaufzucht ist dann nicht anzunehmen. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung festzusetzen (insbesondere ein Fledermausexperte), um auf aktuelle Situationen reagieren zu können und einfach realisierbare Maßnahmen am Gebäude einzuplanen, die den gefährdeten Artengruppen (Fledermäusen, Mauersegler, Haussperling) eine künftige Nutzung des alten Gebäudes ermöglichen (Einflugmöglichkeiten, Spaltenquartiere usw.).

Eine Betroffenheit sonstiger Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

10. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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

Solarenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Aktuell gültige Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien sind im § 71 GEG geregelt. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB.

Eine Begrünung der Dächer begünstigt dabei die Energiegewinnung. Durch Messreihen konnte festgestellt werden, dass durch den Kühleffekt der Dachbegrünung ein höherer Wirkungsgrad erzielt wird. Denn mit zunehmender Temperatur der Module nimmt deren Wirkungsgrad und damit die Energiegewinnung ab.

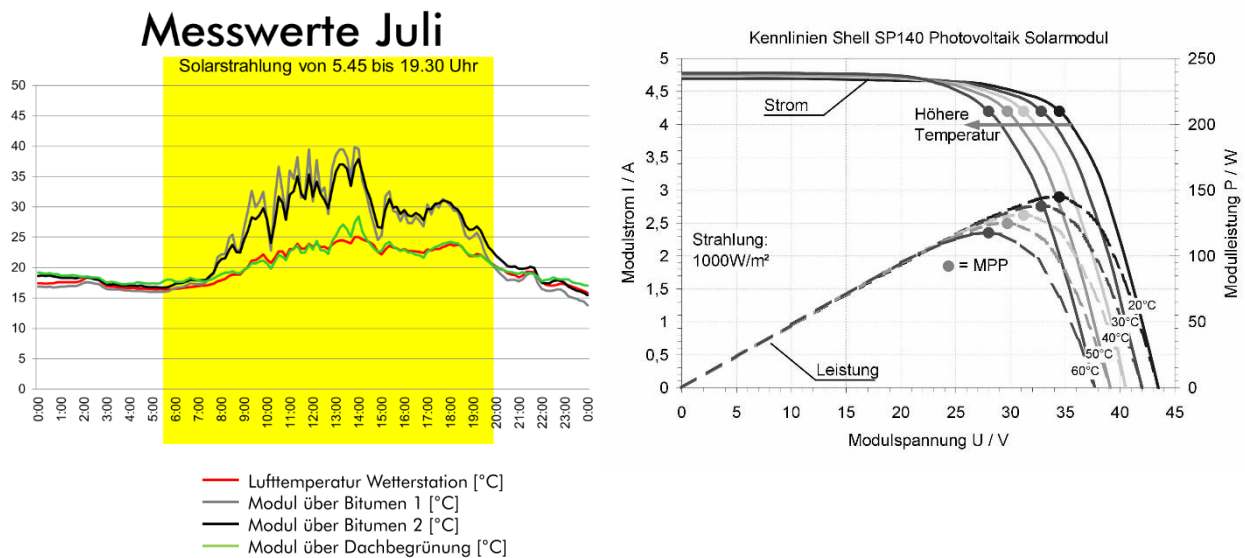


Abbildung 10: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: „Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul“, Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Die Gemeinde Affing liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1187 kWh/m²). 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 Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

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

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

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

11. FLÄCHENSTATISTIK

Teilräumlicher Geltungsbereich 1	17.626 m²	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet 1	3.720 m ²	21 %
Sonstiges Sondergebiet 2	960 m ²	6 %
Wohnen (1, 2.1, 2.2, 2.3)	6.407 m ²	36 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.539 m ²	37 %
Teilräumlicher Geltungsbereich 2	3.167 m²	100,0 %
Park & Ride Fläche	1.569 m ²	50 %
Öffentliche Verkehrsflächen	771 m ²	24 %
Öffentliche Grünflächen	827 m ²	26 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll durch die Aufstellung der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Für den Ortsteil Iglbach liegt der Gemeinde ein städtebauliches Konzept vor, dass sich aus drei Einheiten zusammensetzt. Zum Ersten Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Schlosses zu einem Pflegezentrum mit betreutem Wohnen, zum Zweiten Wohnungsbau für Personalwohnungen sowie zum Dritten Neuwohnbebauung am südlichen sowie südwestlichen Ortsrand.

Die drei Einheiten dienen einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Integration des denkmalgeschützten Schlosses. Das brachgefallene Grundstück des Schlossguts sowie die ungenutzten Flächenpotenziale im Umfeld werden so einer neuen, zukunftsgerichteten Nutzung zugeführt. Insbesondere das Pflegezentrum ist im Rahmen der demografischen Entwicklung und der entsprechend veränderten Wohnbedürfnisse ein wesentlicher Baustein der Zukunft.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen entspricht, ist im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung sowie einer gesicherten städtebaulichen Ordnung die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet sowie zur Optimierung der Mobilität soll der Bebauungsplan durch den teilräumlichen Geltungsbereich 2 zudem einen Park & Ride Platz ermöglichen.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-

Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 03.03.2021), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet sowie Grünland dar. Da diese Entwicklungsziele dem Vorhaben entgegenstehen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.3.3 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.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 befindet sich das Baudenkmal Schloss „Iglhof“ (D-7-71-112-16) sowie Teile des Bodendenkmals „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herrschaftssitz Iglbach“ (D-7-7531-0209).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet (TG 1 und TG 2) keine weiteren Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 befinden sich landwirtschaftlich genutzte, bebaute sowie unbebaute Bereiche. Die unbebauten Bereiche weisen im Bereich des Schlosses Gehölzstrukturen auf.

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt an diese eine dichte Gehölzstruktur, die sich außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Planung befindet.

Um potenzielle Auswirkungen auf den Artenschutz zu vermeiden, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Angetroffene und bewertete Habitats umfassen die Feldflur, Wiesenbrüter, gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten, gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten, sonstige Vogelarten und Reptilien.

Auswirkungen:

Anlagen- und baubedingt ist davon auszugehen, dass ein Teil der bestehenden Gehölze am Schloss entfällt sowie die landwirtschaftlichen Flächen bebaut werden. Auch wird das gegenwärtig leerstehende Schlossgebäude einer neuen Nutzung zugeführt.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Bestandssituation sowie der vorgesehenen Eingriffe ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insbesondere können Tötungs-, Störungs- sowie Beschädigungs- oder Zerstörungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherstellung im SO 1.3 wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Störungsverbot werden Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass potenziell vorkommende Brutvogelarten nicht beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Störeffekten v.a. auch für Insekten werden Festsetzungen für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen innerhalb der Baugebiete.

Bewertung:

Aufgrund der durchgeführten Relevanzprüfung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zu allgemeinen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die Bauleitplanung nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen ist.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Zur Bestandsaufnahme der bewertbaren Bodenteilfunktionen im Plangebiet weist der Bayernatlas für Siedlungsbereiche (Schlossgrundstück SO 1 und SO 2) keine Bodenschätzungsdaten auf. Entsprechend kann hier keine Bodenbewertung durchgeführt werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das SO teilweise bebaut war und ist sowie im Osten Gehölzstrukturen aufweist. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Bodens im Rahmen der Bebauung verdichtet bzw. überbaut ist, im Bereich der Gehölzstrukturen nach gegenwärtigem Kenntnisstand leicht verbesserte Bewertungen der Bodenteilfunktionen möglich sein könnten. Entsprechend erfolgt die Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten zum teilräumlichen Geltungsbereich 1 ausschließlich für die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen (W 1, W 2.1, W 2.2, W2.3).

Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten zum teilräumlichen Geltungsbereich 1

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Lehmiger Sand (IS)
Zustands- / Bodenstufe	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	48
Acker- / Grünlandzahl	48
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	275
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK_{We}	248
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	3
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,2
BEWERTUNGSERGEBNIS	3

Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten zum teilräumlichen Geltungsbereich 2

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand (IS)
Zustands- / Bodenstufe	II
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Cb 2
Boden- / Grünlandgrundzahl	45
Acker- / Grünlandzahl	45
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	175
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK_{We}	248
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	2
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3
BEWERTUNGSERGEBNIS	3

In beiden teilräumlichen Geltungsbereichen kommt die Analyse und Berechnung der bewertbaren Bodenteilfunktionen zu dem Ergebnis, dass es sich Böden mittlerer Schutzwürdigkeit handelt.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt ist davon auszugehen, dass der Boden in Teilen versiegelt, verdichtet und umgegraben wird. Durch die Planung ist es möglich, dass durch die Entfernung von Gehölzen die Eigenschaften der Retention und Wasseraufnahmekapazität beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, um hier die Bodenfunktionen der Wasserversickerung und Wasseraufnahmekapazität soweit möglich zu erhalten. Zudem werden Grünordnungsfestsetzungen getroffen, die zu einer Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität und des Retentionsvermögens beitragen können.

Weiterhin wird der Boden- und Grundwasserschutz durch zu treffende Maßnahmen festgesetzt und auf Altlasten und vorsorgenden Bodenschutz hingewiesen.

Bewertung:

Aufgrund der Bestandsaufnahme sowie der getroffenen Festsetzungen ist durch die Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing stellt die Flächen teilweise als Mischgebiet und teilweise als landwirtschaftliche Flächen dar. Die Flächen innerhalb des Mischgebietes sind bebaut, der Rest stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Geltungsbereich 1 durch den gegenwärtigen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht für ein Mischgebiet vorliegt.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt stehen die Geltungsbereiche der Planung der gegenwärtigen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Das Mischgebiet wird im Bereich des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 Sondergebiet (SO 1 und SO 2) sowie Wohnnutzung (W 1, W 1.1, W 1.2, W 1.3) einer neuen Nutzung zugeführt. Ebenso werden im teilräumlichen Geltungsbereich 2 bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für Infrastrukturmaßnahmen herangezogen.

Für die bebauten Bereiche trifft der Bebauungsplan im Rahmen eines effizienten und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hohe GRZ-Festsetzungen, um die Fläche optimal zu überbauen. Dies kann dazu beitragen, dass keine anderweitigen Flächen einer Neunutzung zugeführt werden. Die Wohnnutzung wird in den Ortsrand integriert, das bestehende Schloss einer neuen Nutzung zugeführt. Weiterhin wird die Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen hier vorgesehen, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Mobilitätsknotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr befindet.

Durch die angeführten Neunutzungen werden der Wohnnutzung, der Altenpflege, dem betreuten Wohnen sowie der Infrastruktur Flächen zugeführt, die nun keinem anderen raumbedeutsamen Fachbelang mehr zur Verfügung stehen.

Bewertung:

Die Gemeinde wägt in ihrer Aufgabe der Steuerung der kommunalen Planung und Weiterentwicklung zwischen den raumbedeutsamen Fachbelangen ab und kommt zu dem Ergebnis, den geplanten Nutzungen im Hinblick auf die demographische Entwicklung sowie die Optimierung der Infrastruktur diese Belange höher zu gewichten. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Unter 2.2. Schutzgut Boden werden die bewertbaren Bodenteilfunktionen analysiert, darunter das Retentionsvermögen des Bodens. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es sich um Standorte zum einen erhöhter Schutzwürdigkeit (Teilräumlicher Geltungsbereich 1) und mittlerer Schutzwürdigkeit (Teilräumlicher Geltungsbereich 2) handelt.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt wird der Boden in Teilen versiegelt, umgegraben und verdichtet, wodurch die Bodenteilfunktionen, im Wesentlichen das Retentionsvermögen, beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung eines Niederschlagswasserkonzepts wird der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gewährleistet und verbessert.

Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung, die die Wasseraufnahmekapazität verbessern können.

Bewertung:

Aufgrund der Bewertung und der festgesetzten Maßnahmen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als ausgeräumte Feldflur sowie als teilweise bebaute Flächen mit Gartenbereichen dar.

Reintheoretisch handelt es sich bei allen unbebauten Feldfluren (landwirtschaftlich genutzte Flächen) um Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings ist anzumerken, dass es sich aufgrund der angrenzend weiten unbebauten Feldfluren um räumlich gesehen kleinteilige Bereiche handelt.

Im Plangebiet sind Gehölze vorhanden, die aufgrund der Kleinräumigkeit allerdings wenn lokalklimatisch positive Effekte haben können.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden Flächen versiegelt. Entsprechend können lokal Überhitzungseffekte auftreten, wobei der Bebauungsplan zur Minderung entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung und zum Bodenschutz trifft.

Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass es sich aufgrund der angrenzenden Feldfluren um kleinräumige Eingriffe handelt, die wenn überhaupt mit lokalklimatischen Auswirkungen verbunden sind.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).

+ (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.

0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).

- (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.

-- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	Planbezug (typische Hebel)	Indikatoren	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft, Pipelinetransport, flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Kein Planbezug	Kein Planbezug	0	
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport-/Lagerung	Kein Planbezug	Kein Planbezug	0	
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	Kein Planbezug	Kein Planbezug	0	
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	Mobilität erzeugen/steuern: Stellplätze, Rad/ÖPNV, Nutzungsmischung	Stellplatzschlüssel; ÖPNV-Entfernung; Erreichbarkeit	+	Stellplatzzahl gem. Stellplatzsatzung, Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs durch Park&Ride Anlage, Verbesserung des Mobilitätsknotenpunktes
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	Kein Planbezug	Kein Planbezug	0	
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	Entwässerungskonzept und Abwasserentsorgung	Regenwasserbewirtschaftung; Anschluss Abwasser; Entwässerungskonzept	-	Festsetzung eines Entwässerungskonzepts, Festsetzung zum Schmutzwasser
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Versiegelung, Grünordnung, Bodenfunktionen	Neuversiegelung; Grünanteil; Bodenschutzwürdigkeit	-	Grünordnungsfestsetzungen, Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz

Abbildung 11: CO₂-Bilanz gem. Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG (Sektoren)

In Abbildung 11 wurden Sektoren, die keinen Planbezug aufweisen, mit der Kategorie 0 bewertet, da der Plan hier nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall führt. Entsprechend ergeben sich Auswirkungen bzw. Handlungsmaßnahmen in den Sektoren Verkehr, Abfallwirtschaft und Sonstiges sowie in der Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF).

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge geleistet werden. Die Planung fördert den Ausbau eines Mobilitätspunktes des ÖPNV. Durch die P&R-Anlage in direkter Nachbarschaft zum Busknotenpunkt wird die Nutzung der ÖPNV gefördert. Die Lage an der Verkehrsachse optimiert dabei die Erreichbarkeit.

Im Weiteren begünstigt der Plan zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken. Jedoch werden durch den Plan Festsetzungen getroffen, die diese teilweise kompensieren.

Bewertung:

Durch die getroffenen Festsetzungen sowie das nicht extreme Ausmaß aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiet, ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Im Umfeld bzw. angrenzend an das Plangebiet (TG1 und TG2) befinden sich mit Wohnnutzung bebaute Siedlungsflächen des Ortsteils Iglbach der Gemeinde Affing. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich in direktem Anschluss an das Siedlungsgebiet keine Erholungsgebiete.

Auswirkungen:

Durch die Zunahme an Wohnnutzungen, die Nutzung des SO 1 und SO 2 sowie den P&R Platz ist mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu bewerten und zu vermeiden, wurde im Rahmen der Planung ein Immissionsschutzgutachten aufgestellt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der P&R Platz optimiert zusätzlich die Infrastruktur, um den Verkehr im Ortsteil Iglbach zu entlasten und wird durch Eingrünungsmaßnahmen abgeschirmt.

Die Planung berücksichtigt den zunehmenden ruhenden Verkehr und setzt entsprechend die Stellplatzsatzung der Gemeinde Affing fest.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vor.

Bewertung:

Durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen des immissionsschutzfachlichen Gutachtens ist nach gegenwertigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das gegenwärtige Landschaftsbild zeigt eine Kombination aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Verkehrsinfrastruktur und der Siedlungsbebauung des Ortsteils Iglbach.

Auswirkungen:

Die neue Planung schließt den Ort Iglbach ab und trifft Festsetzungen zur Grünordnung, die den baulichen Charakter in das Landschaftsbild einbinden sollen. Durch den Erhalt der Gehölzstruktur sowie die Festsetzung der geschaffenen Eingrünungsmaßnahmen wird der P+R Platz optimal eingebunden.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit durch die Planung zu rechnen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum einen das Baudenkmal Schloss „Iglhof“ (D-7-71-112-16) sowie Teile des Bodendenkmals „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herrschaftssitz Iglbach“ (D-7-7531-0209).

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt können Auswirkungen auf die Denkmäler nicht ausgeschlossen werden bzw. sind sogar Bestandteil der Planung. Entsprechend unterliegt die Neunutzung des Schlosses der Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg. Bezugnehmend auf das Bodendenkmal wird auf die einschlägigen Gesetzgebungen verwiesen.

Durch die Neunutzung des Baudenkmals ist nach gegenwärtigem Planungs- und Kenntnisstand davon auszugehen, dass der Charakter des Baudenkmals erhalten werden kann und das ansonsten ungenutzte leerstehende Gebäude saniert und neu belebt wird.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, wobei der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die hier Auswirkungen verringern und teilweise kompensieren können.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden sowie das Schloss als vorhandenes Baudenkmal ungenutzt weiterhin leerstehen. Eine Versiegelung und andere Nutzung des Plangebiets würde dann nicht stattfinden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzung allgemeiner artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Festsetzungen zur Grünordnung

Schutzgut Boden und Fläche

- Neupflanzungen
- Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Wasser

- Festsetzung eines Niederschlagswasserkonzepts
- Festsetzung zu privaten Grundstücksflächen
- Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Da für den teilräumlichen Geltungsbereich 1 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird im Folgenden der Ausgleichsbedarf für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt im Bereich des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
A11	gering	1.569,00	2		1	3.138,00
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						3.138,00
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung	% (max. 20%)
Eingrünung von offenen Stellplätzen	Eingriffe werden teilweise vermieden.				Festsetzung § 1 Abs. 3	10
Rückhaltung des Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden	Eingriffe werden teilweise vermieden				Festsetzung § 1 Abs. 2	10
Summe						20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						2.510,40

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 2.510,40 Wertpunkten erfolgt durch den Ankauf externer Wertpunkte. Der genaue Standort der Ausgleichsfläche, von der die Wertpunkte erworben werden, befindet sich noch in Abstimmung und wird in den Unterlagen spätestens bei der Durchführung der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand stehen der Gemeinde keine Flächen für die weitere Sicherung des Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Die Gemeinde Affing wäre entsprechend gezwungen zur Bewältigung ihrer kommunalen Versorgungsaufgabe und zur Anpassung des Angebots für ältere Generationen anderweitige Flächen als Bauland auszuweisen.

Es wird darauf verwiesen, dass der Ortsteil Iglbach der Gemeinde Affing bereits heute ein Knotenpunkt der Mobilität vor allem für den ÖPNV (Buslinienverkehr) ist. Insofern hat die Umsetzung der Planung in Verbindung mit dem Park&Ride Platz positive Auswirkungen auf die Infrastruktur und stärkt den ÖPNV. Zudem kann durch die Planung das vorhandene Baudenkmal einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den Erhalt des Gebäudes gewährleisten kann.

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Affing überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Altenpflege und Wohnen am Iglhof“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)

- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing i. d. F. v. 1983
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans plant die Gemeinde Affing zum Ersten neuen Wohnraum zu schaffen, zum Zweiten durch die Wiedernutzbarmachung eines Baudenkmals und die Umsetzung von betreutem Wohnen und Altenpflege den Anforderungen des demographischen Wandels Rechnung zu tragen sowie zum Dritten den infrastrukturellen Ist-Zustand im Ortsteil Iglbach zu verbessern.

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