

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Markt Thierhaupten

FLUR-NR: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TEILFLÄCHE), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TEILFLÄCHE), 1041
1042 (TEILFLÄCHE), 1044 (TEILFLÄCHE)
GMKG. THIERHAUPTEN, MARKT THIERHAUPTEN



INHALTSVERZEICHNIS

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	UMWELTBERICHT

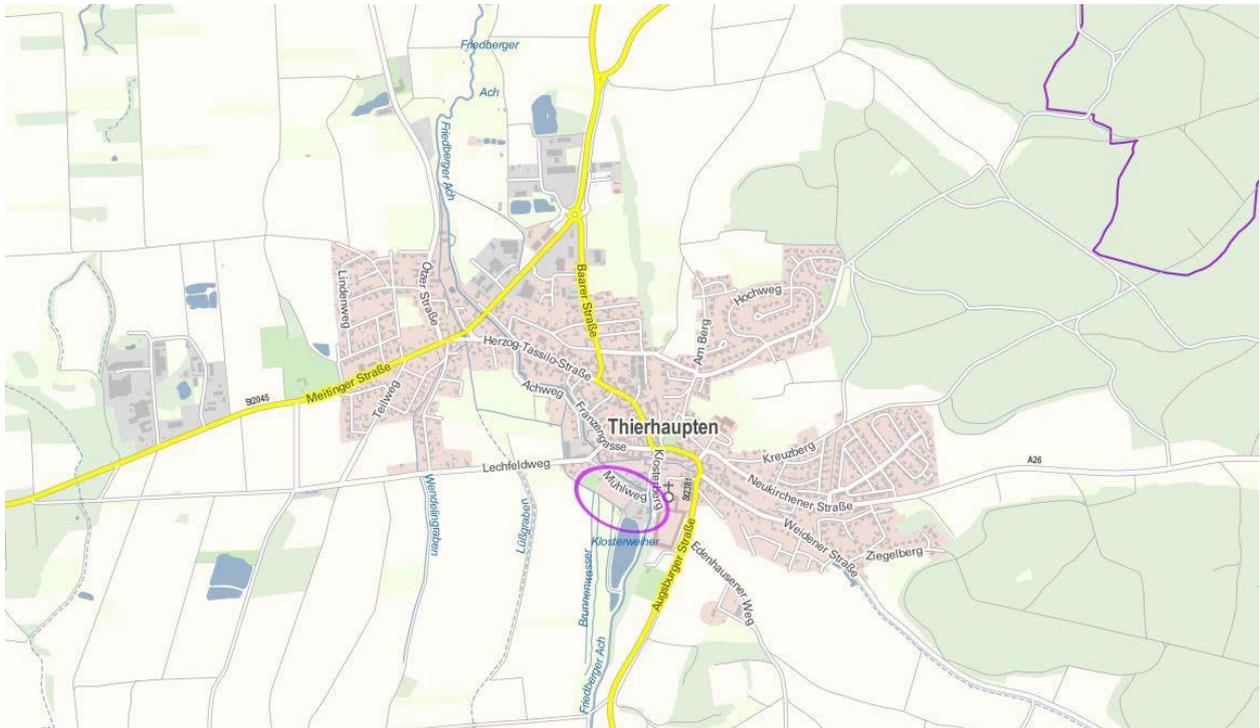
7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Markt Thierhaupten

FLUR-NR: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TEILFLÄCHE), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TEILFLÄCHE), 1041,
1042 (TEILFLÄCHE), 1044 (TEILFLÄCHE)
GMKG. THIERHAUPTEN, MARKT THIERHAUPTEN

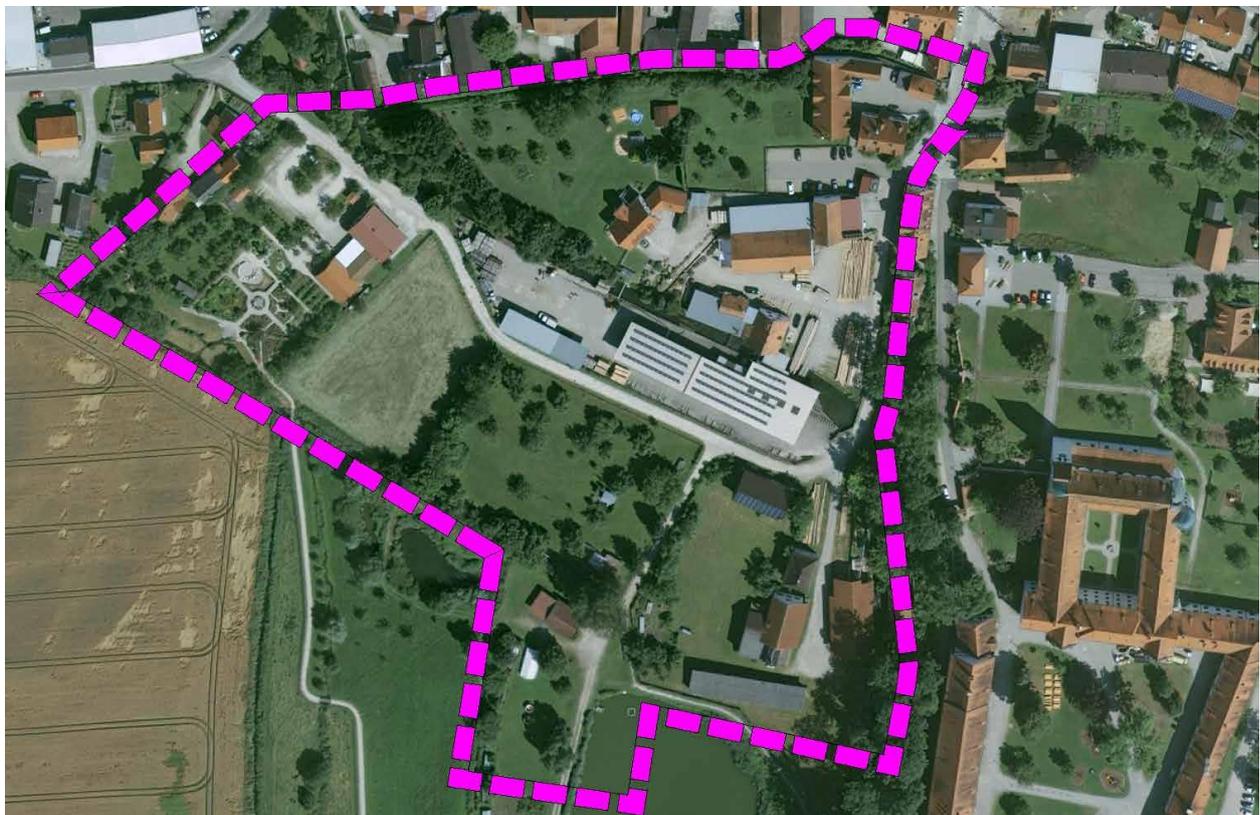


TEIL A PLANZEICHNUNG

1. Lage im Raum

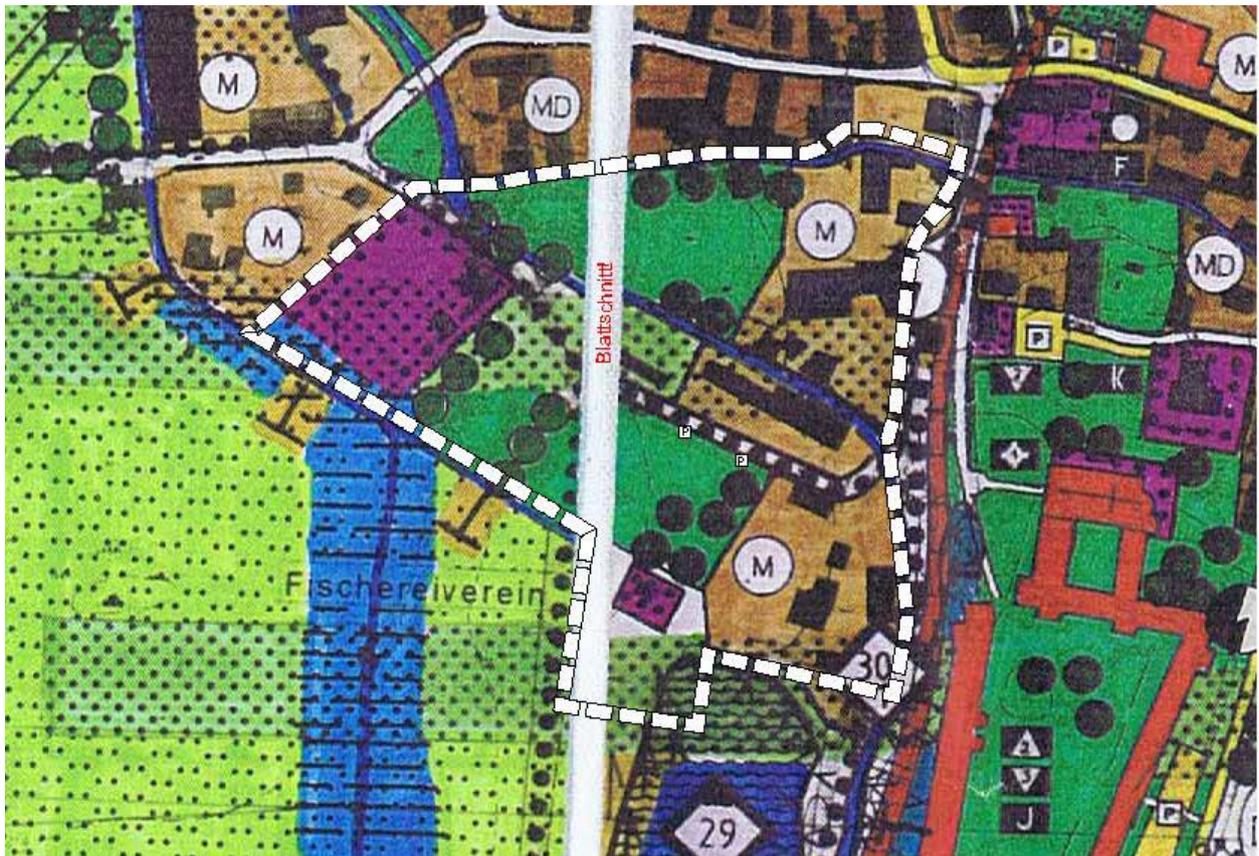


Änderungsbereich (magentafarben markiert) in Karte (Ausschnitt Bayern Atlas),
Gmkg. Thierhaupten

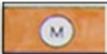
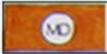


Änderungsbereich (magentafarben markiert) im Luftbild (FinWeb Bayern),
Gmkg. Thierhaupten

2. Darstellung des Änderungsbereiches im aktuellen Flächennutzungsplan



Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (weiß markiert) im aktuellen Flächennutzungsplan

-  Gemischte Bauflächen
-  Dorfgebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sonstige Grünflächen
-  Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild, keine Aufforstung (Ausnahme Lech-Aue)
-  Einzelbaum (mit besonderer Bedeutung)
-  Fliessgewässer
-  Gewässer
-  Sonstige Erschliessungsstrasse

3. Flächennutzungsplanänderung



Geplante Flächennutzungsplanänderung o.M.

-  Änderungsbereich
-  **SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung: SO I - Vereinsheim OGV mit Vereinsgaststätte, Vereinsgarten und Mosterei
SO II - Vereinsheim Fischer mit Vereinsgaststätte und Arbeitsräumen
-  **MI** Mischgebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
-  **GE red** Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen
-  Sonstige Grünflächen
-  Grünflächen mit Zweckbestimmung Schul-, Lehr- und Sichtungsgarten
-  Fließgewässer
-  Gewässer
-  Sonstige Erschließungsstrasse
-  **P** Ruhender Verkehr

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Markt Thierhaupten

FLUR-NR: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TEILFLÄCHE), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TEILFLÄCHE), 1041,
1042 (TEILFLÄCHE), 1044 (TEILFLÄCHE)
GMKG. THIERHAUPTEN, MARKT THIERHAUPTEN



TEIL B VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

am 25.06.2013

Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Vorentwurf vom 17.07.2013

2. Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) nach § 3 Abs. 1 BauGB

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger)

vom 22.07.2013 bis 30.08.2013

b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 22.07.2013 bis 30.08.2013

c) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

vom 22.07.2013 bis 30.08.2013

3. Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 19.01.2016

Entwurf vom 19.01.2016

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf gebilligt.
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 19.01.2016

5. Beteiligung am Entwurf

a) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 29.03.2016 bis 02.05.2016

b) Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

vom 29.03.2016 bis 02.05.2016

6. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB am 30.06.2016

2. Entwurf vom 30.06.2016

7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den 2. Entwurf
gebilligt und zur erneuten Auslegung
beschlossen.

am 30.06.2016

Die Bekanntmachung der Aus-
legung erfolgte.

8. Eingeschränkte TöB-Beteiligung am 2. Entwurf

- a) Die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 01.08.2016 bis 31.08.2016

- b) Die Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauGB

vom 01.08.2016 bis 31.08.2016

9. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 27.09.2016

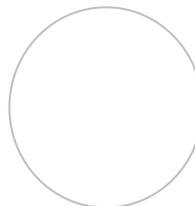
10. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Thierhaupten hat mit Beschluss des
Gemeinderates die 7. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes in der Fassung vom 27.09.2016
festgestellt.

am 27.09.2016

Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger
1. Bürgermeister



3. Entwurf vom 30.06.2016

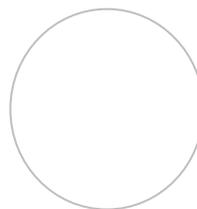
11. Aufhebung Feststellungsbeschluss am 21.02.2017

12. Öffentliche Auslegung in der Gemeinde vom 02.03.2017 bis 03.04.2017

13. Neuer Feststellungsbeschluss
(bei gleichem Planinhalt) am 25.04.2017

14. Genehmigung

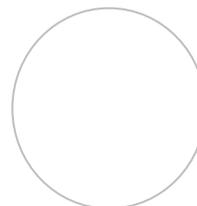
Das Landratsamt Augsburg hat die 7. Änderung
des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom
..... AZ gem. § 6 BauGB
genehmigt.



15. Ausgefertigt

Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger
1. Bürgermeister



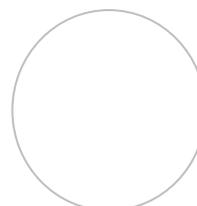
16. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächen-
nutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

am

Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger
1. Bürgermeister



7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Markt Thierhaupten

FLUR-NR: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TEILFLÄCHE), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TEILFLÄCHE), 1041,
1042 (TEILFLÄCHE), 1044 (TEILFLÄCHE)
GMKG. THIERHAUPTEN, MARKT THIERHAUPTEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER MARKTGEMEINDE THIERHAUPTEN

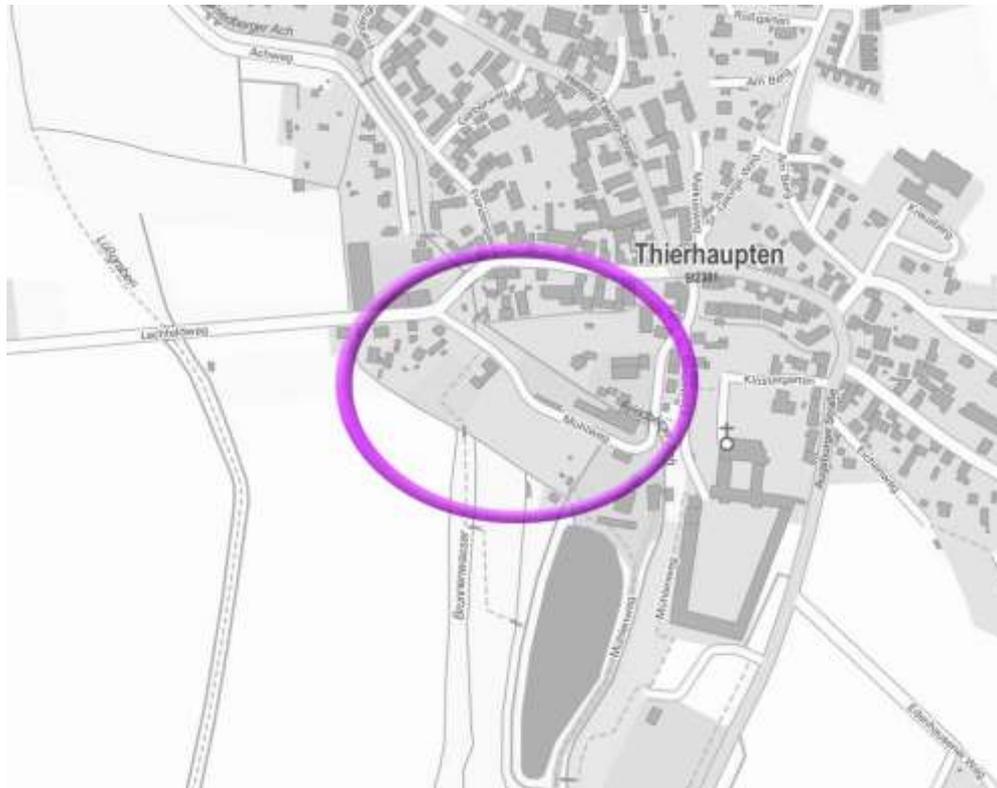


Abb. 1: Lage im Raum o. M

1. Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt F-Plan der Marktgemeinde Thierhaupten mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung o. M.

Der Markt Thierhaupten verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren „Bebauungsplan Westlich des Klosters“ den aktuellen Zielen angepasst.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von 41.585 m².

2. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Umfeld des Klosters Thierhaupten ist landschaftlich eine sehr reizvolle Gegend und daher planerisch sehr anspruchsvoll. Die Marktgemeinde Thierhaupten möchte für das Gebiet in Ortsrandlage westlich des Klosters einen Bebauungsplan aufstellen um eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll zu koordinieren und die Vernetzung von Grünstrukturen der freien Landschaft und des Siedlungsbereiches zu sichern.

Im Norden des Geltungsbereiches wird anstatt **Gemischter Bauflächen** ein **Mischgebiet** im Sinne des § 6 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, ausgeschlossen werden jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Westlich davon schließt Grünfläche an, die somit in ihrem Bestand gesichert wird.

Der Bereich des Sägewerkes & Holzlagers wird nördlich der Friedberger Ach in ein **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen** abgeändert. Die Auflage der reduzierten Emissionen bedeutet, dass tagsüber ein Emissionskontingent von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) gemäß der DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“, zulässig ist. Diese Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, um sowohl den vorhandenen Betrieb des Sägewerkes & Holzlagers zu gewährleisten als auch die Wohnbebauung des anschlie-

ßenden Dorfgebietes zu schützen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als **Gemischte Bauflächen** und ein kleiner Teil als **Grünfläche** ausgewiesen.

Der südlich der Friedberger Ach liegende Teil des Sägewerkes & Holzlagers wird als **Gewerbegebiet** ausgewiesen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als **Gemischte Bauflächen** und der westliche Teil als **Grünfläche** ausgewiesen.

Südlich des Mühlweges werden zwei weitere Flächen als **Gewerbegebiete mit reduzierten Emissionen** ausgewiesen. Diese sind derzeit noch als **Sonstige Grünfläche** ausgewiesen.

An der Südspitze des Geltungsbereiches wird ein **Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vereinsheim Fischer mit Vereinsgaststätte, Arbeitsräumen und Lagerplatz** ausgewiesen, um den Bau eines Fischer-Vereinsheimes am Klosterweiher zu ermöglichen. Diese **Fläche ist derzeit noch als Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild** ausgewiesen. Die Ausweisung als Sondergebiet ist jedoch zu vertreten, da die GRZ auf 0,2 beschränkt ist und nur der Bau eines Vereinsheimes für den Fischereiverein ermöglicht werden soll.

Im Westen des Geltungsbereiches wird ein weiteres **Sondergebiet** ausgewiesen. Dieses hat die **Zweckbestimmung Vereinsheim OGV (Obst- und Gartenbauverein) mit Vereinsgaststätte, Vereinsgarten und Mosterei**. Die Ausweisung als Sondergebiet deckt die Belange des OGV und dient im Wesentlichen zur Bestandssicherung. Zulässig in diesem Bereich sind Anlagen für den Obst- und Gartenbaubetrieb, die periodische Verarbeitung gartenbaulicher Erzeugnisse, ein Vereinsheim mit Bewirtung und Parken sowie ein öffentlicher Sichtungsgarten mit Publikumsverkehr. Die Ausweisung als Sondergebiet sichert diesen Bereich für die Zwecke des Obst- und Gartenbauvereins. Die Fläche ist derzeit als **Fläche für den Gemeinbedarf** ausgewiesen, ebenso wie die Fläche des Vereinsgartengeländes, die nun in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Schul-, Lehr- und Sichtungsgarten umgewandelt wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Marktgemeinde Thierhaupten wird als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg definiert.

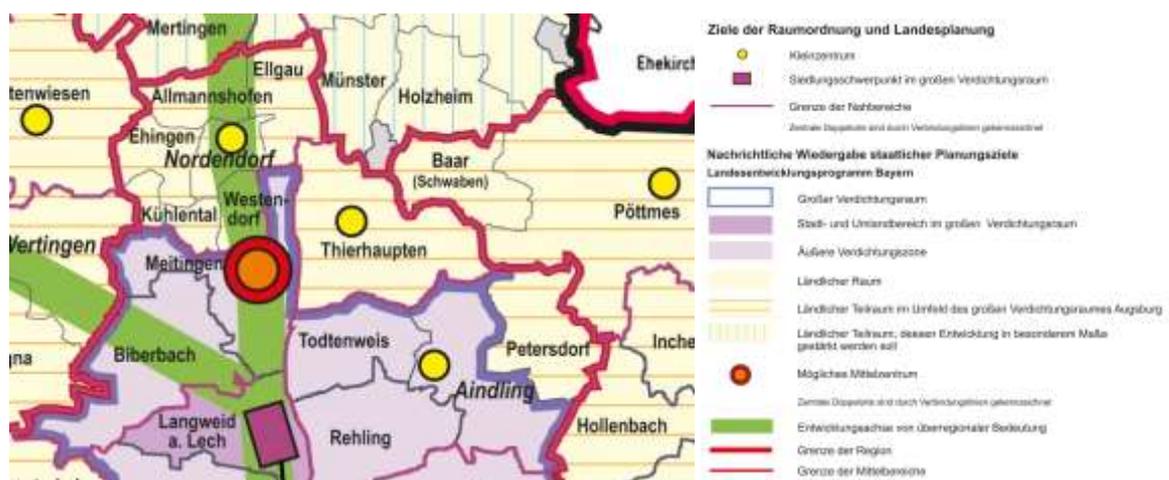


Abb. 3: Karte Raumstruktur (Regionalplan Augsburg)

Der Geltungsbereich des Bbauungsplanes grenzt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechauwald, Lechniederung und Lechleite“.

Die Auwälder des Lechs zählen zu den wenigen, noch großräumig naturnahen Bereichen der Region. Sie bilden schmale, z.T. auch wie bei Thierhaupten breite, durchgehende Grünstrukturen und sind beidseits von intensiv genutzter waldarmer Kulturlandschaft umgeben. Die Lechleite stellt eine bedeutsame

landschaftliche Leitlinie mit stellenweise interessanten Waldbiotopen dar. Weitere Bebauung und land-
bauliche Intensivierung wären hier nicht vertretbar.
Somit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt auf die Sicherung bestehender Grün-
strukturen zu achten.

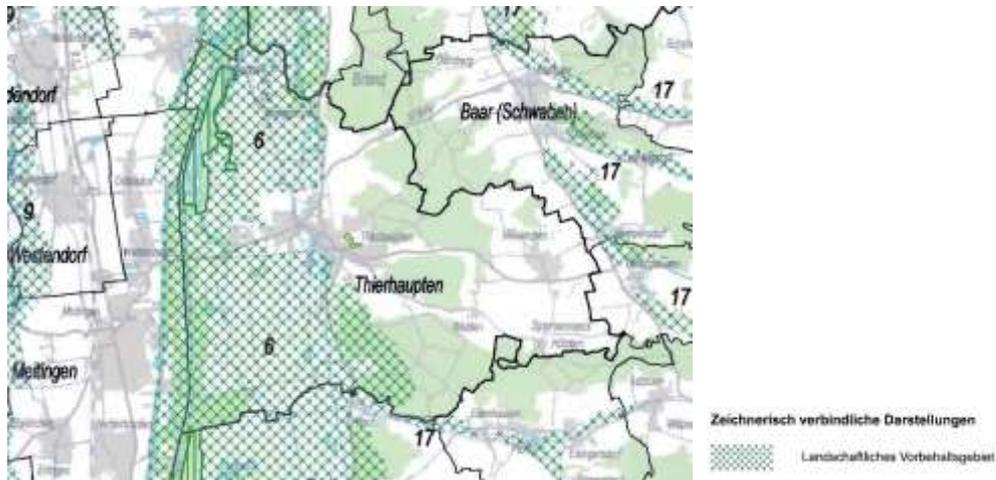


Abb. 4: Karte Natur und Landschaft (Regionalplan Augsburg)

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP

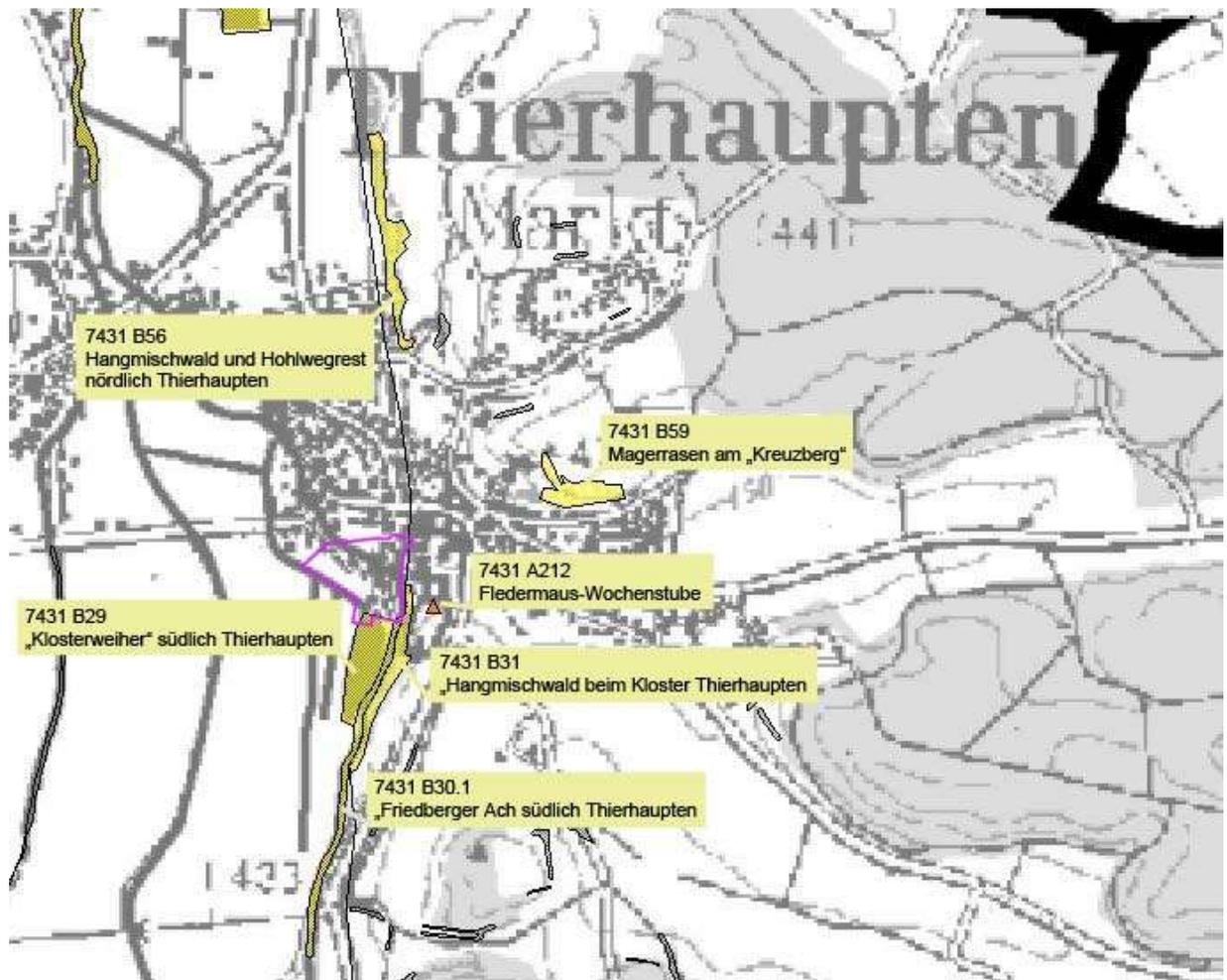


Abb. 5: Ausschnitt ABSP Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Im Geltungsbereich ist ein kleines Teilstück des kartierten Biotopes „Klosterweiher“ südlich Thierhaupten enthalten. Im südlichen Nahbereich befinden sich weitere kartierte Biotopflächen, wie die Friedberger Ach und ein Hangmischwald beim Kloster Thierhaupten.

Denkmalschutz

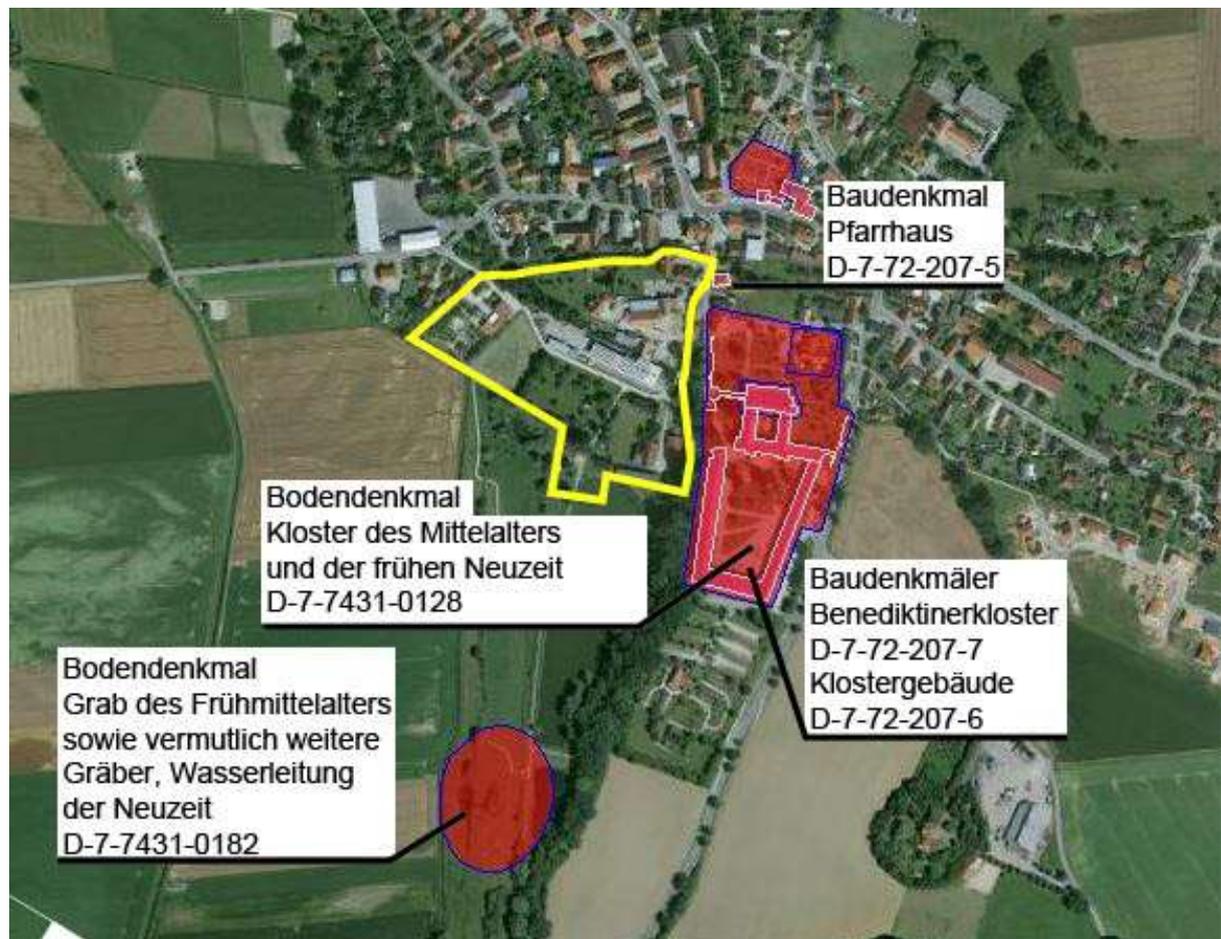


Abb. 6: Ausschnitt aus dem online-Kartendienst Denkmal Viewer Bayern o.M.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal, im Osten grenzt jedoch das Bau- und Bodendenkmal der Klosteranlage Thierhaupten an.

4. Zusammenfassung

Die unter Punkt 2 aufgeführten Änderungen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind zu rechtfertigen, da diese eine koordinierte Entwicklung dieses Areals gewährleisten sowie die bestehenden Nutzungen stärken.

Im Rahmen des parallel ablaufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Westlich des Klosters“ sind auch grünordnerische Maßnahmen zu ergreifen. Hier können ökologisch sinnvolle Maßnahmen gefordert werden, welche den Eingriff ausgleichen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Markt Thierhaupten

FLUR-NR: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TEILFLÄCHE), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TEILFLÄCHE), 1041,
1042 (TEILFLÄCHE), 1044 (TEILFLÄCHE)
GMKG. THIERHAUPTEN, MARKT THIERHAUPTEN



TEIL D UMWELTBERICHT

herb stadtplanung +
landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
2. Entwurf
Fassung vom

17.07.2013
19.01.2016
30.06.2016
27.09.2016

Der Umweltbericht ist hier nur mit einer Gliederung und der allgemein verständlichen Zusammenfassung dargestellt, die ausführliche Abhandlung ist dem Teil C BEGRÜNDUNG des Bebauungsplanes „Westlich des Klosters“ zu entnehmen, da es sich um Schutzgüter ein und derselben Fläche handelt.

- A. Einleitung
 - 1. Beschreibung der Planung
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)
 - 2. Übergeordnete Pläne

- B. Bestandsaufnahme und Prognose
 - 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen
 - 3.1 Schutzgut Mensch-Erholung
 - 3.2 Schutzgut Mensch-Lärm
 - 3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
 - 3.4 Schutzgut Boden
 - 3.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
 - 3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 3.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild
 - 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
 - 4. Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 4.1 Schutzgut Mensch-Erholung
 - 4.2 Schutzgut Mensch-Lärm
 - 4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
 - 4.4 Schutzgut Boden
 - 4.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
 - 4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 4.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild
 - 4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

- C. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
 - 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
 - 7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.
 - 8. Ausgleichsmaßnahmen

- D. Alternativen, Methodik, Monitoring
 - 9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - 10. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)
 - 11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)
- E. Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 13. Literatur

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Thierhaupten plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Klosters“. Im Parallelverfahren wird der bestehende Flächennutzungsplan geändert, um den gestiegenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (Teilfläche), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (Teilfläche), 1041, 1042 (Teilfläche) und 1044 (Teilfläche) der Gemarkung Thierhaupten. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf 41.585 m².

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen, und zu einem kleineren Teil innerhalb bisher öffentlich genutzter Grünflächen am südlichen Ortsrand von Thierhaupten, westlich des Klosters. Die Friedberger Ach teilt das Planungsgebiet von Südost- in Nordwest-Richtung.

Die betroffenen Grundstücke in Ortsrandlage werden derzeit als Gemischte Bauflächen genutzt und weisen Grünstrukturen auf. Im Norden schließt Wohnbebauung an, im Osten der Hauptort mit Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Pfarrhaus sowie der St.-Peter- und-Paul Kirche, dem Klostergelände, im Norden Dorfgebiet und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Versiegelung stellt den wesentlichen Eingriff dar.

Das Planungsgebiet wird bei einem hundertjährigen Hochwasser der Friedberger Ach (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) berührt. Auch findet in dem betroffenen Bereich teilweise ein relevanter Hochwasserabfluss statt. Durch den Markt Thierhaupten und den Freistaat Bayern sind derzeit Maßnahmen geplant, nach deren Fertigstellung ein Schutz des gesamten Ortsbereiches von Thierhaupten vor einem hundertjährigen Hochwasser gewährleistet sein wird. Vorerst bleibt jedoch nach dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens eine Restfläche des geplanten GRed II im Überschwemmungsbereich. Aus diesem Grund wird im südlichen Teil der Flnr. 1037 ein Retentionsraum mit derselben Fläche ausgewiesen. Der Retentionsraum ist für den Zeitraum nötig bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist.

Bedeutende geschützte Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden. Einzig der geplante Neubau des Vereinsheims der Fischer tangiert das Biotop am Klosterweiher an der nordwestlichen Spitze.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebietes in den Landschaftsraum auszugehen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf die Landschaft erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt und kann im zweiten Abschnitt der Begründung „Ausgleichskonzept“ genauer eingesehen werden.

Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan - Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt vier Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Neben einem Schallschutz- und Bodengutachten werden archäologische Grabungen zum Schutz etwaiger Bodendenkmäler angeraten.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem Bebauungsplan „Westlich des Klosters“ in Thierhaupten keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.