

# BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Klosters“

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

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

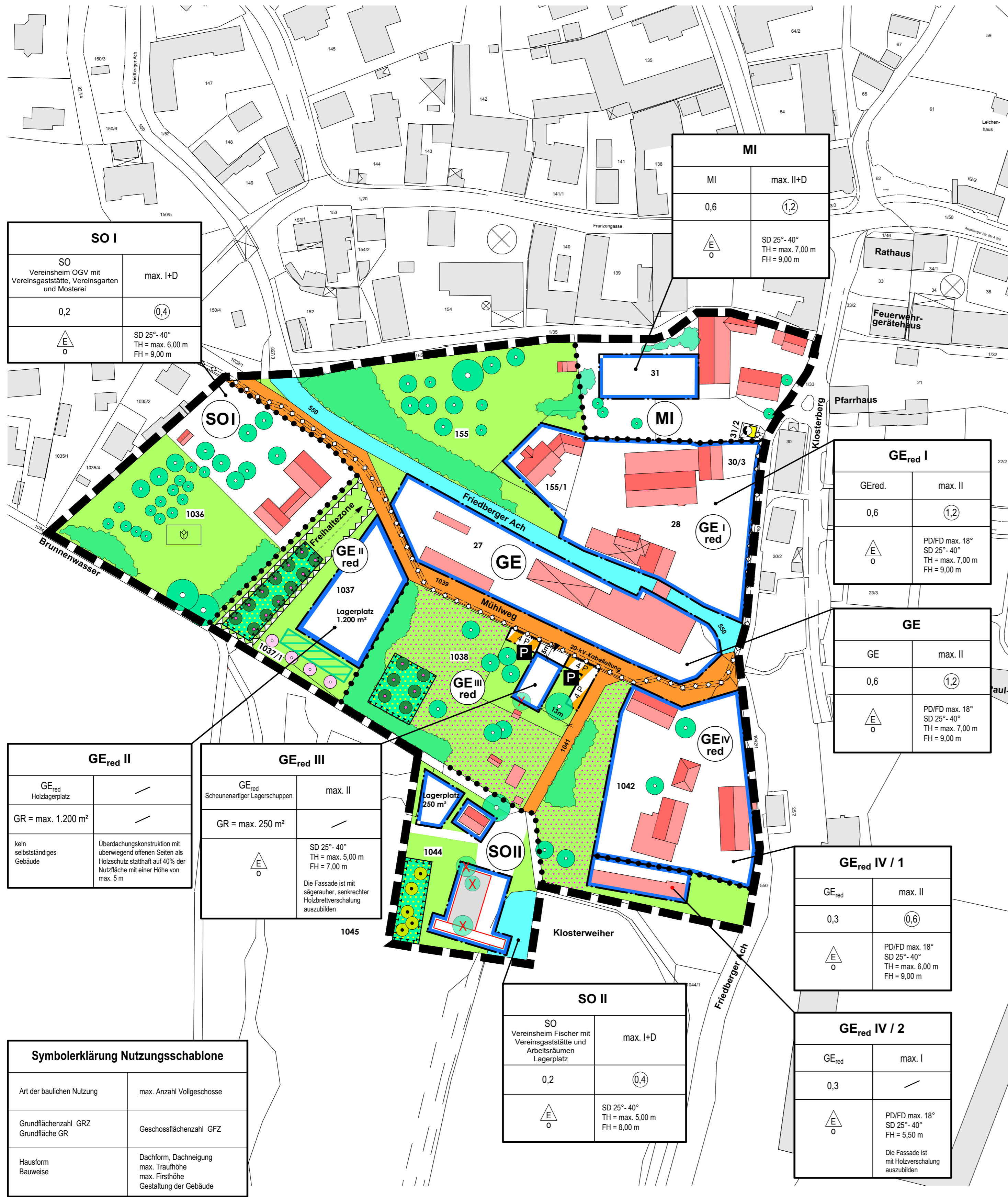
TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – EINGRIFFSREGELUNG
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – UMWELTBERICHT

**BEBAUUNGSPLAN  
„Westlich des Klosters“**

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**



SO I	
SO Vereinsheim OGV mit Vereinsgaststätte, Vereinsgarten und Mösterei	max. I+D
0,2	0,4
$\triangle$ E O	SD 25°-40° TH = max. 6,00 m FH = 9,00 m

MI	
MI	max. II+D
0,6	1,2
$\triangle$ E O	SD 25°-40° TH = max. 7,00 m FH = 9,00 m

GE <sub>red</sub> I	
GE <sub>red</sub>	max. II
0,6	1,2
$\triangle$ E O	PD/FD max. 18° SD 25°-40° TH = max. 7,00 m FH = 9,00 m

GE	
GE	max. II
0,6	1,2
$\triangle$ E O	PD/FD max. 18° SD 25°-40° TH = max. 7,00 m FH = 9,00 m

GE <sub>red</sub> II	
GE <sub>red</sub> Holzlagerplatz	—
GR = max. 1.200 m <sup>2</sup>	—
kein selbstständiges Gebäude	Überdachungskonstruktion mit überwiegend offenen Seiten als Holzschutz statthaft auf 40% der Nutzfläche mit einer Höhe von max. 5 m

GE <sub>red</sub> III	
GE <sub>red</sub> Scheunenartiger Lagerschuppen	max. II
GR = max. 250 m <sup>2</sup>	—
$\triangle$ E O	SD 25°-40° TH = max. 5,00 m FH = 7,00 m  Die Fassade ist mit sägerauher, senkrechter Holzvertverschalung auszubilden

SO II	
SO Vereinsheim Fischer mit Vereinsgaststätte und Arbeitsräumen Lagerplatz	max. I+D
0,2	0,4
$\triangle$ E O	SD 25°-40° TH = max. 5,00 m FH = 8,00 m

GE <sub>red</sub> IV / 1	
GE <sub>red</sub>	max. II
0,3	0,6
$\triangle$ E O	PD/FD max. 18° SD 25°-40° TH = max. 6,00 m FH = 9,00 m

GE <sub>red</sub> IV / 2	
GE <sub>red</sub>	max. I
0,3	—
$\triangle$ E O	PD/FD max. 18° SD 25°-40° FH = 5,50 m  Die Fassade ist mit Holzverschalung auszubilden

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ Grundfläche GR	Geschossflächenzahl GFZ
Hausform Bauweise	Dachform, Dachneigung max. Traufhöhe max. Firsthöhe Gestaltung der Gebäude

## LEGENDE

**Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Gesamt 40.970 m<sup>2</sup>)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Mischgebiet
- Sondergebiet mit Nummerierung
- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen mit Nummerierung
- 0,2 Angabe der Grundflächenzahl
- GR = 250 m<sup>2</sup> Angabe der Grundfläche
- 0,6 Angabe der Geschossflächenzahl
- max. II Angabe der max. Anzahl der Vollgeschosse
- SD Angabe der zulässigen Dachform: Satteldach
- PD Angabe der zulässigen Dachform: Pultdach
- FD Angabe der zulässigen Dachform: Flachdach
- DN Angabe der max. Dachneigung
- TH Angabe der max. Traufhöhe
- FH Angabe der max. Firsthöhe

**Bauweise**

- nur Einzelhaus zulässig
- o offene Bauweise
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

**Flächen für den Verkehr, Grün- und Freiflächen, Wasserflächen**

- Flächen für den Verkehr
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parken
- Grünfläche privat
- Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Schul-, Lehr- und Sichtungsgarten
- Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Extensivwiese/ Streuobstwiese
- Pflanzgebot: Neupflanzung Obstbaum
- Einzelbäume Bestand - zu erhalten
- Einzelbäume Bestand - Erhalt nicht möglich
- Gehölzstrukturen Bestand - zu erhalten
- Wasserflächen
- Anlage Retentionsfläche als bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) für den Zeitraum bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist

**Flächen für den Ausgleich**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Ansaat und Entwicklung einer Extensivwiese
- Pflanzgebot im Rahmen der Eingriffsregelung: Neupflanzung Obstgehölze
- Pflanzgebot im Rahmen der Eingriffsregelung: Neupflanzung Laubgehölze

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 20kV-Kabelleitung LEW mit Schutzbereich 1,0m
- 20-kV-Transformatorstation Nr. 55 "Mühlweg"

**Hinweise**

- Haupt- und Nebengebäude Bestand
- 1038 Flurnummern
- Geplanter Neubau mit Terrasse



**Markt Tierhaupten**  
Lkr. Augsburg

## Bebauungsplan "Westlich des Klosters"

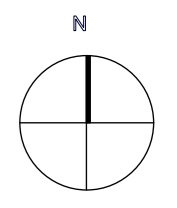
Flnr.: 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (TF), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (TF), 1041, 1042 (TF), 1044 (TF)  
Gemarkung Tierhaupten, Markt Tierhaupten



Fassung vom 27.09.2016  
M 1:1000

**herb stadtplanung + landschaftsarchitektur**  
 walter herb  
 am berg 29 · 86672 tierhaupten  
 fon 0182 71 33 34 · fax 0182 71 31 49  
 info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Markt Tierhaupten  
 Tierhaupten, den.....  
 .....  
 Toni Brugger  
 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Klosters“

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 SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Thierhaupten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG - folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (Teilfläche), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (Teilfläche), 1041, 1042 (Teilfläche), 1044 (Teilfläche), Gemarkung Thierhaupten.  
Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) im Sinne des § 11, als Gewerbegebiet und als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred.) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt.

#### 2.2 Mischgebiet (MI)

Ein Teilbereich des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches wird als **Mischgebiet (MI)** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt.

- 2.2.1 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 und Abs. 3 BauNVO).

#### 2.3 Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred.)

Vier Teilbereiche des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches werden als **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred)** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt:

**GEred. I: Zulässige Nutzungen**

- Sägebetrieb
- Wohnnutzung für Betriebsleiter/-inhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

**GEred. II: Zulässige Nutzungen**

- Holzlagerplatz
- Anlage einer offenen Überdachungskonstruktion (Holz) als Holzschutz auf max. 40 % der überbaubaren Fläche

**Unzulässige Nutzung**

- keine Betriebsleiterwohnung zulässig
- die Lagerung wasserlöslicher, wassergefährdender, auslaugbarer, aus- oder abschwemmbarer Güter oder Güter, die den Hochwasserabfluss gefährden, ist unzulässig

**GEred. III: Zulässige Nutzungen**

- gewerbliches Lager

**Unzulässige Nutzungen**

- keine Betriebsleiterwohnung zulässig

**GEred. IV / 1: Zulässige Nutzungen**

- Zimmerei- und Sägebetrieb
- Wohnnutzung für Betriebsleiter/-inhaber sowie für Aufsichts- und

## Bereitschaftspersonal

### **GEred. IV / 2:**

#### **Zulässige Nutzungen**

- Zimmerei- und Sägebetrieb

#### **Unzulässige Nutzungen**

- keine Betriebsleiterwohnung zulässig

- 2.3.1 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die staub-, rauch-, und geruchsarm sind und deren Lärmemissionen - einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche - die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (B) nachts je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 2.3.2 Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder -verarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen und Waschanlagen sind unzulässig.
- 2.3.3 Betriebe, die geruchsintensiv sind und luftfremde Schadstoffe ausstoßen, wie z.B. Autolackierereien, sind unzulässig.
- 2.3.4 Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn das Warensortiment zusammen mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird oder beschränkt ist auf Artikel, die in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen im Baugebiet stehen. Die Verkaufsfläche darf max. 200 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.4 **Gewerbegebiet (GE)**  
Ein Teilbereich des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches wird als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt.
- 2.4.1 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die staub-, rauch-, und geruchsarm sind und deren Lärmemissionen - einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche - die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (B) nachts je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 2.4.2 Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder -verarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen- Abstellplätze, Tankstellen und Waschanlagen sind unzulässig.
- 2.4.3 Betriebe, die geruchsintensiv sind und luftfremde Schadstoffe ausstoßen, wie z.B. Autolackierereien oder Betriebe mit Feststoffheizungen, sind unzulässig.
- 2.4.4 Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn das Warensortiment zusammen mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird oder beschränkt ist auf Artikel, die in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen im Baugebiet stehen. Die Verkaufsfläche darf max. 200 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.4.5 Es sind keine Wohnungen und Betriebsleiterwohngebäude zulässig.
- 2.5 **Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO)**  
Zwei Teilbereiche des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches werden als **Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO)** im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt:
- 2.5.1 **SO I: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vereinsheim OGV (Obst- und Gartenbauverein)**

### **mit Vereinsgaststätte, Vereinsgarten und Mosterei**

Zulässig sind Anlagen für den Obst- und Gartenbaubetrieb, die periodische Verarbeitung gartenbaulicher Erzeugnisse, ein Vereinsheim mit Bewirtung und Parken sowie ein öffentlicher Sichtungsgarten mit Publikumsverkehr. Eine öffentlich zugängliche Gaststätte ist nicht zulässig.

#### **2.5.2 SO II: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vereinsheim Fischer mit Vereinsgaststätte und Arbeitsräumen**

Zulässig sind Anlagen für den Fischereibetrieb mit Räumlichkeiten zur Verarbeitung sowie ein Vereinsheim mit Bewirtung.

Eine öffentlich zugängliche Gaststätte ist nicht zulässig.

Der Lagerplatz ist als offene Platzfläche zu betreiben. Technisches Gerät und Maschinenteile sind hier nicht zu lagern. Gebäude sind nicht zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Bezüglich der Grundflächenzahlen gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

3.2 Bezüglich der Grundflächen gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

3.3 Bezüglich der Geschossflächenzahlen gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

3.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
mitzurechnen.

### **4. Höhe der baulichen Anlagen**

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Traufhöhen und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

4.2 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen gilt das natürliche Gelände.

4.3 Im verbleibenden Überschwemmungsgebiet sind Geländeänderungen nicht statthaft.

4.4 Der Lagerplatz im Gered. II ist geländegleich auszuführen.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

5.2 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

## 6. Immissionsschutz

6.1 In den Gewerbegebieten mit reduzierten Emissionen **GEred** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

L <sub>EK</sub>	
tags	nachts
60	45

6.2 Im Gewerbegebiet **GE** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

L <sub>EK</sub>	
tags	nachts
65	50

6.3 Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.  
Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

6.4 Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

6.5 Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

## 7. Einfriedungen

7.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind nur max. 2,20 m hohe Zäune zulässig.

7.2 Sockel an den Grenzverläufen sind auf eine Höhe von 0,30 m zu begrenzen.

## 8. Grünordnung und Bodenschutz

8.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte und zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen-Wurzelbereich (Auffüllung, Verdichtung, Befahren mit Fahrzeugen, Leitungsbau) darf nicht erfolgen.



- 8.2 Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als solche zu erhalten.

## 9. Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen notwendig.

Diese Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches angelegt und vertraglich geregelt.

Die Berechnung erfolgt nach Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschafts-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Es ergibt sich ein Gesamtausgleichsflächenbedarf von 1.202 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsflächen werden auf den FlNr. 1037, 1038 und 1044, Gmkg. Thierhaupten angelegt.

Auf der Ausgleichsfläche für das GEred II ist eine 480 m<sup>2</sup> große Extensivwiese mit Obstbäumen gem. Planzeichnung anzulegen.

Auf der Ausgleichsfläche für das GEred III ist eine 392 m<sup>2</sup> große Extensivwiese mit Obstbäumen gem. Planzeichnung anzulegen.

Auf der Ausgleichsfläche für das SO II ist eine 330 m<sup>2</sup> große Extensivwiese mit Laubbäumen gem. Planzeichnung anzulegen.

Siehe dazu Extrateil „Teil C Begründung - Eingriffsregelung“.

## 10. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 10.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung möglich ist, großflächig zu versickern.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 10.2 Bei Baumaßnahmen auf den Fl. Nr. 1037 und 1038 ist der schadlose Ablauf oder die Versickerung zu gewährleisten. Unabhängig davon ist der schadlose Ablauf oder die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu gewährleisten.

- 10.3 Bedingte Festsetzung

Als bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass auf der FlNr. 1037 ein Retentionsraum mit einer Gesamtfläche von 170 m<sup>2</sup> angelegt wird. Der Retentionsraum ist für den Zeitraum nötig bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist. Nach Eintritt dieses Ereignisses ist die besagte Fläche als private Grünfläche zu unterhalten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 11. Gestaltung der Gebäude

- 11.1 Es sind nur einfache, regelmäßig rechteckige Grundkörper zulässig.

- 11.2 In den Gebietstypen GEred III, MI, SO I und SO II sind nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung möglich. In den restlichen Gebietstypen sind Pultdach, Satteldach und Flachdach zulässig.

- 11.3 Die Fassaden in GEred III und GEred IV / 2 sind mit naturbelassener Holzverkleidung herzustellen.

- 11.4 Das unter GRed III zulässige Betriebsgebäude ist als Scheuentyp mit Holzkonstruktion, Bretterfassade und Ziegeldach auszubilden.
- 11.4 Die Fassade des unter GRed IV / 2 zulässigen Gebäudes ist bei einem Neubau mit Holzverschalung auszubilden.

### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 12. Regenerative Energien

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO, nachdem Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei sind.

#### 13. Denkmalschutz

Für Erdarbeiten auf einem Grundstück, bei dem vermutet werden kann, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, ist eine Erlaubnis von Seiten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege notwendig. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

##### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 14. Wasserwirtschaftliche Hinweise

##### Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Friedberger Ach beeinflusst wird.

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

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

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

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

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

#### Oberirdische Gewässer

Für das sich im Planbereich befindende Gewässer 2. Ordnung „Friedberger Ach“ gilt, dass sich die Gewässerunterhaltung nach § 39 WHG an den Bewirtschaftungszielen nach Maßgabe der §§ 27-31 WHG ausrichten muss und die Erreichung dieser Ziele nicht gefährdet werden darf. Sie muss den Anforderungen entsprechen, die im Maßnahmenprogramm nach § 82 WHG an die Gewässerunterhaltung gestellt sind. Die Gewässerunterhaltung umfasst nach den Wassergesetzen u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu fördern.

Den Belangen des Naturhaushalts ist Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen. Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, die von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind.

#### Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), bzw. die Änderungen vom 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und TREN OG, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

#### Niederschlagswassernutzung für Brauchwasserzwecke

Alle Zapfstellen, die mit dem Zisternenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – Kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.

Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, dauerhaft, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.

Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:

„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage anzeigepflichtig.

**15. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

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

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

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

Untergrundverunreinigungen

Bei Altlastenverdachtsflächen sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt umgehend zu informieren.

**16. Pflanzabstände**

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe im Rahmen der Ausgleichsflächenpflanzung ist ein Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche von 4 m einzuhalten.

Auf die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

**17. Durchführung grünordnerischer Maßnahmen**

Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen.

Die Mindestgrößen für Baumscheiben müssen 6m<sup>2</sup> betragen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein.

Bei der Auswahl der Gehölze ist folgende Pflanzenliste zugrunde zu legen:

**PFLANZLISTE**

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H, 3xv., StU. 16-18

---

Acer platanoides in Sorten-	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnussbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Tilia cordata in Sorten	-	Winter-Linde

Bäume Wuchsklasse 2 mind. H, 3xv. StU. 16-18

---

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

Acer campestre	-	Feldahorn
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten

Kleinbäume und Großsträucher v.Str., 60-100

---

Corylus avellana	-	Haselnuss
------------------	---	-----------

Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

#### 18. Immissionsschutz - Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin).

#### 19. Wasserrechtliche Genehmigung baulicher Anlagen

Sollten im Bereich der Gebietstypen GRed IV und SO II bauliche Anlagen vor Bauabnahme des Hochwasserrückhaltebeckens beantragt werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im GRed IV ist eine Bebauung u.U. erst möglich, wenn die Bauabnahme des Hochwasserbeckens vorliegt.

#### IV. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung die Aufstellung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

am 25. Juni 2013

### 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

### 7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

am 30.06.2016

### 2. Entwurf vom 30.06.2016

### 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

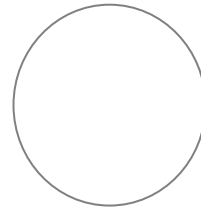
**Satzungsbeschluss**

- 10. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2016 als Satzung beschlossen. am 27.09.2016
- 11. Der Marktgemeinderat Thierhaupten hat den Satzungsbeschluss vom 27.09.2016 aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- 12. Zum Entwurf vom 30.06.2016 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017
- 13. Bedenken und Anregungen wurden keine vorgebracht.
- 14. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2016 als Satzung beschlossen. am 29.05.2017

**15. Ausgefertigt**

Thierhaupten, den .....

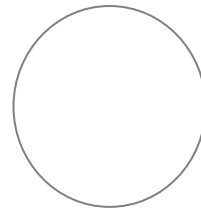
.....  
Toni Brugger  
1. Bürgermeister



- 16. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. am .....

Thierhaupten, den .....

.....  
Toni Brugger  
1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Klosters“

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

Abschnitt 1 - Allgemein

Abschnitt 2 - Eingriffsregelung

Abschnitt 3 – Umweltbericht



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele</i>	3
1.2	<i>Derzeitige Nutzung</i>	6
1.3	<i>Bestandsbeschreibung</i>	7
<b>2.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT</b>	<b>14</b>

# 1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

## 1.1 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.

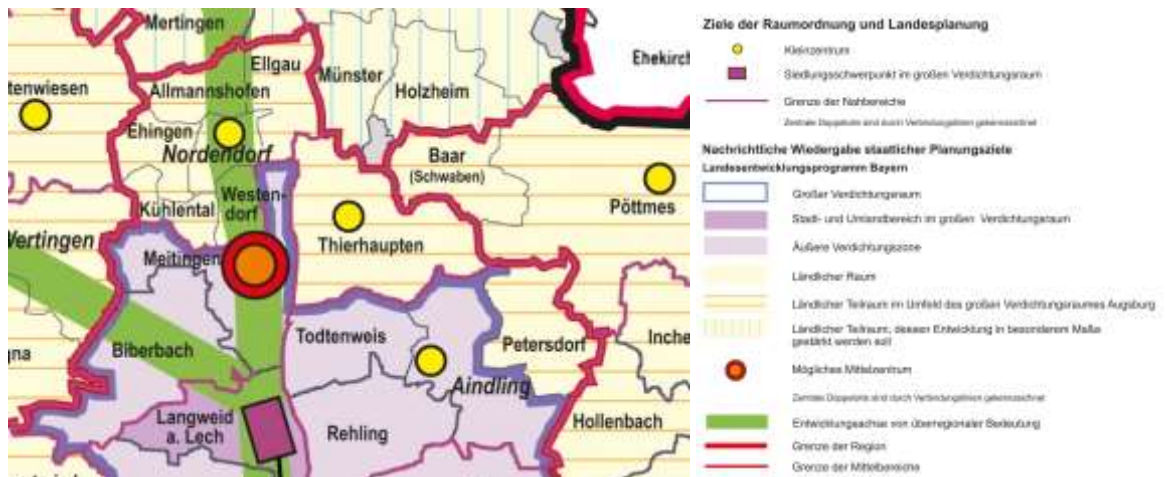


Abb. 1: Karte Raumstruktur (Regionalplan Augsburg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 walddarmer Kulturlandschaft umgeben. Die Lechleite stellt eine bedeutsame landschaftliche Leitlinie mit stellenweise interessanten Waldbiotopen dar. Weitere Bebauung und landbauliche Intensivierung wären hier nicht vertretbar.

Somit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt auf die Sicherung bestehender Grünstrukturen zu achten.

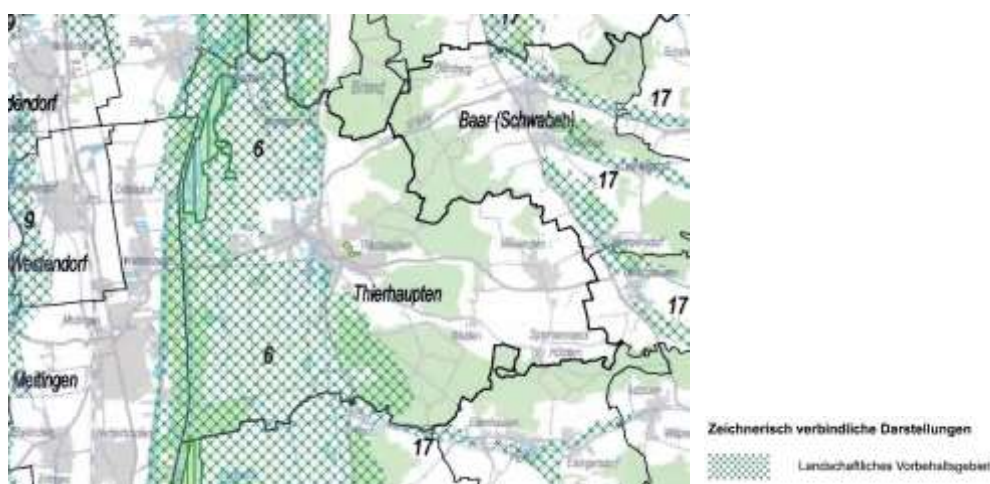


Abb. 2: Karte Natur und Landschaft (Regionalplan Augsburg)

### Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen F-Plan befinden sich im Osten des Änderungsbereiches Gemischte Bauflächen, im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf und dazwischen Sonstige Grünflächen sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild. Im Süden befindet sich ebenfalls noch eine kleine Fläche für den Gemeinbedarf. Der neue Bebauungsplan „Westlich des Klosters“ greift die Vorgaben des Flächennutzungsplanes nur hinsichtlich der Grünflächen auf. Es sollen Sondergebiete, Gewerbegebiete mit beschränkten Emissionen und ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Somit wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig.



Abb. 3: Ausschnitt F-Plan der Marktgemeinde Thierhaupten o. M.

## Arten- und Biotopschutzprogramm

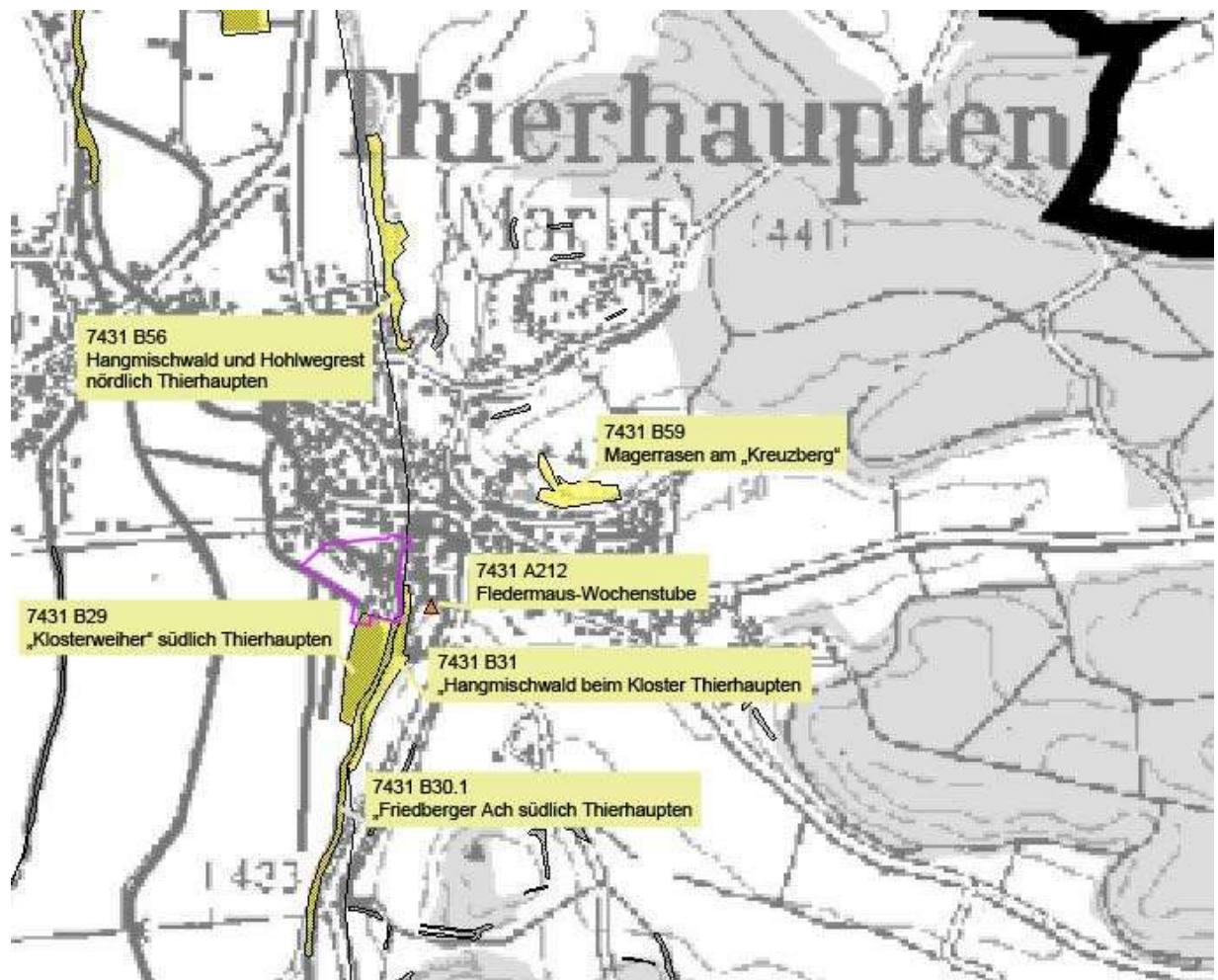


Abb. 4: Ausschnitt ABSP Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen 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

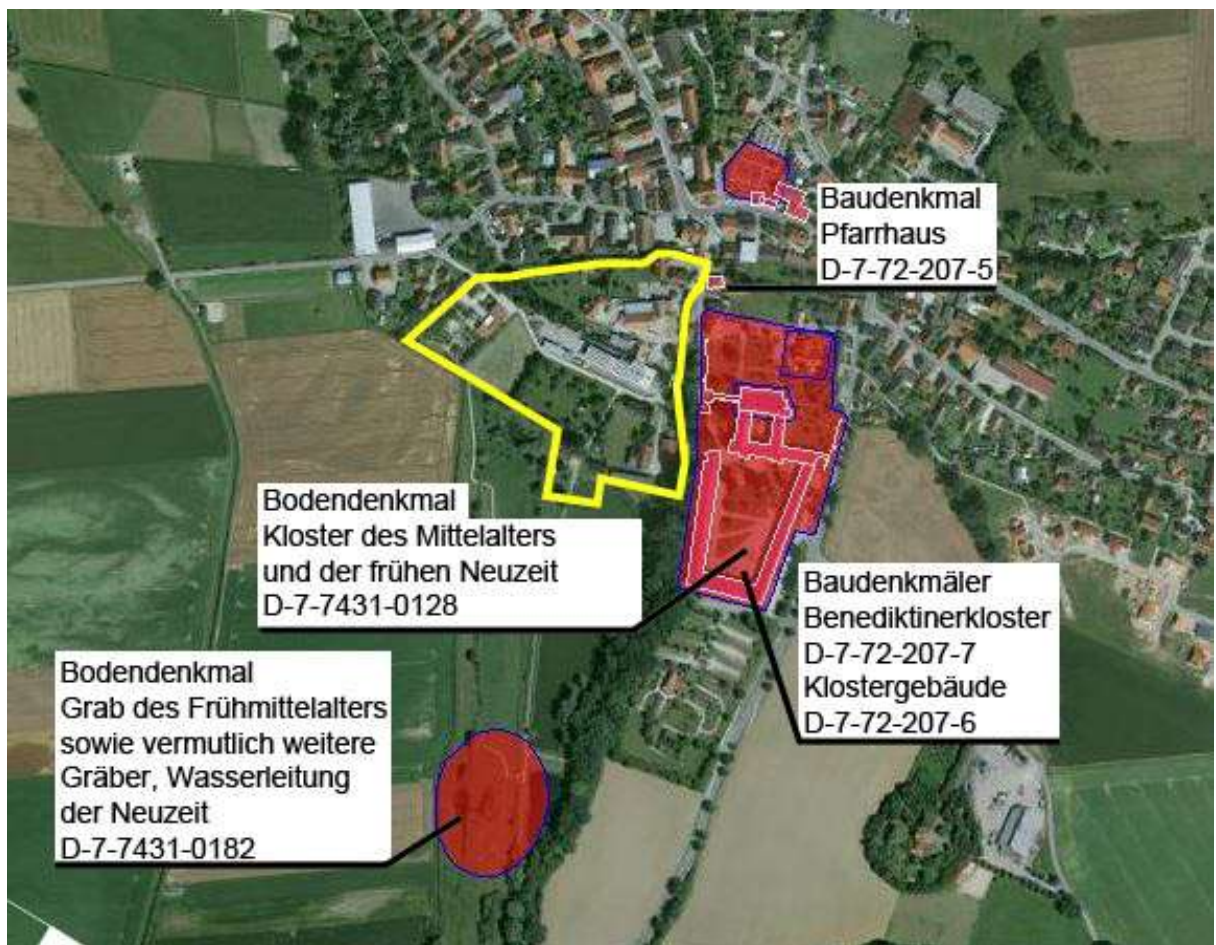


Abb. 5: Ausschnitt Bayern-Viewer Denkmal o.M.  
Denkmäler sind rot markiert, das Plangebiet gelb

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

## 1.2 Derzeitige Nutzung

Als natürliches Oberflächengewässer verläuft die Friedberger Ach mitten durch den geplanten Geltungsbereich von Südost- in Nordwest-Richtung. Der Klosterweiher beginnt ganz im Süden des Plangebietes.

Südlich der Friedberger Ach befindet sich im Westen des Geltungsbereiches das Gelände des Obst- und Gartenbauvereins Thierhaupten mit Vereinsheim, Vereinsgaststätte, Mosterei und Vereinsgarten mit Obstbaumwiesen. Östlich an diesen Bereich schließt Wiesenfläche und eine Streuobstwiese an. An die Streuobstwiese schließt ein Grundstück mit Hof mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Garten an. Eine aktive Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben.

Zwischen Mühlweg und Friedberger Ach sowie nördlich der Friedberger Ach befindet sich das Gelände des Sägewerkes & Holzhandels Basel, sowie das Wohnhaus der Familie.

Ganz im Norden des Geltungsbereiches befinden sich drei Wohngebäude, eines davon mit Arztpraxis sowie eines mit Metzgerei. Westlich davon befinden sich weitere Grünflächen, die als Garten genutzt werden.

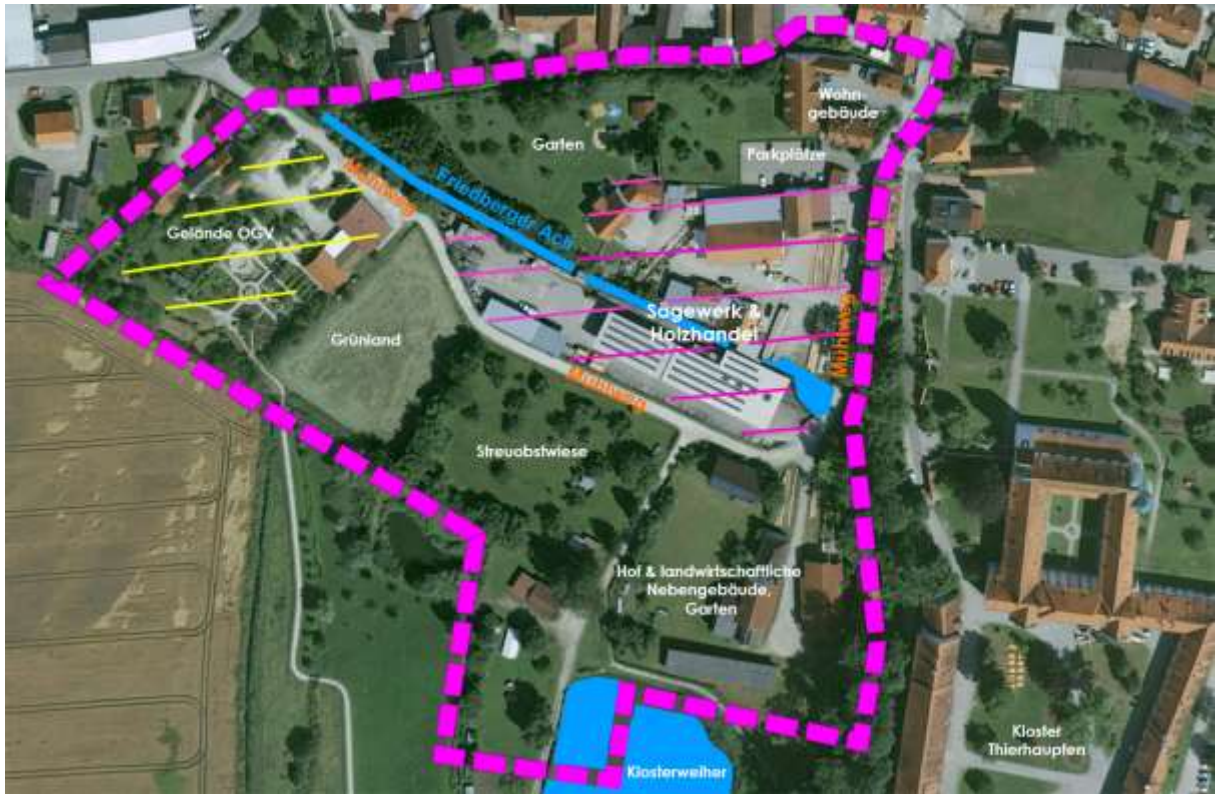


Abb. 6: Luftbild BayernAtlas o.M. mit Darstellung der bestehenden Nutzungen  
Das Plangebiet ist magentafarben markiert

### 1.3 Bestandsbeschreibung

#### Räumliche Lage

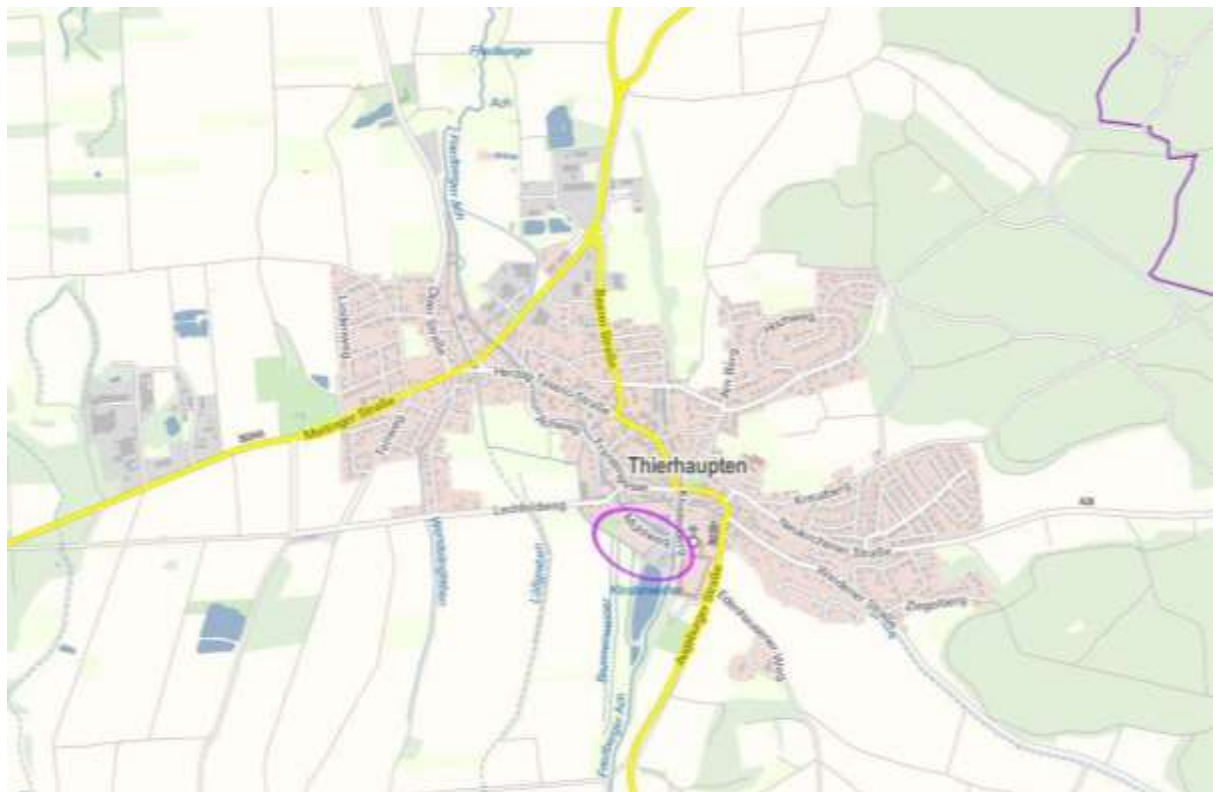


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas o.M.  
Das Plangebiet ist magentafarben markiert

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Thierhaupten (Landkreis Augsburg), westlich des Klosters. Markantes Landschaftsmerkmal ist die Lage an der Lech-Hangleite (befindet sich östlich des Geltungsbereiches).

Im Westen schließt an das Plangebiet ein etwa 17m breiter Streifen Grünland und Mischwald mit einem Hohlweg an. Im Süden schließt ein Mischwaldbestand der Lechleite an. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an.

### Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Lech-Wertach-Ebenen zugeordnet.

Als vorherrschende Bodenart ist gemäß den Informationen der Standortkundlichen Bodenkarte des GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) der Bodentyp Nr. **64b** vorzufinden.

Dieser kalkhaltige Gley besteht aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufgabe, teilweise aus Bachschutt. Als Bodenmaterial besteht er aus sandig-schluffigem Lehm (>6 dm), sowie sandigem, schwach schluffigem Kies. Der Grundwasserboden ist kalkhaltig und sandig-schluffig. Als feuchte bis mäßig feuchte Bodenart eignet sich dieser Bereich nur für die Grünlandnutzung.

Der nördlich gelegene Teil des geplanten Bebauungsplanes wird als Siedlungsgebiet mit anthropogen veränderten Bodenarten eingestuft.

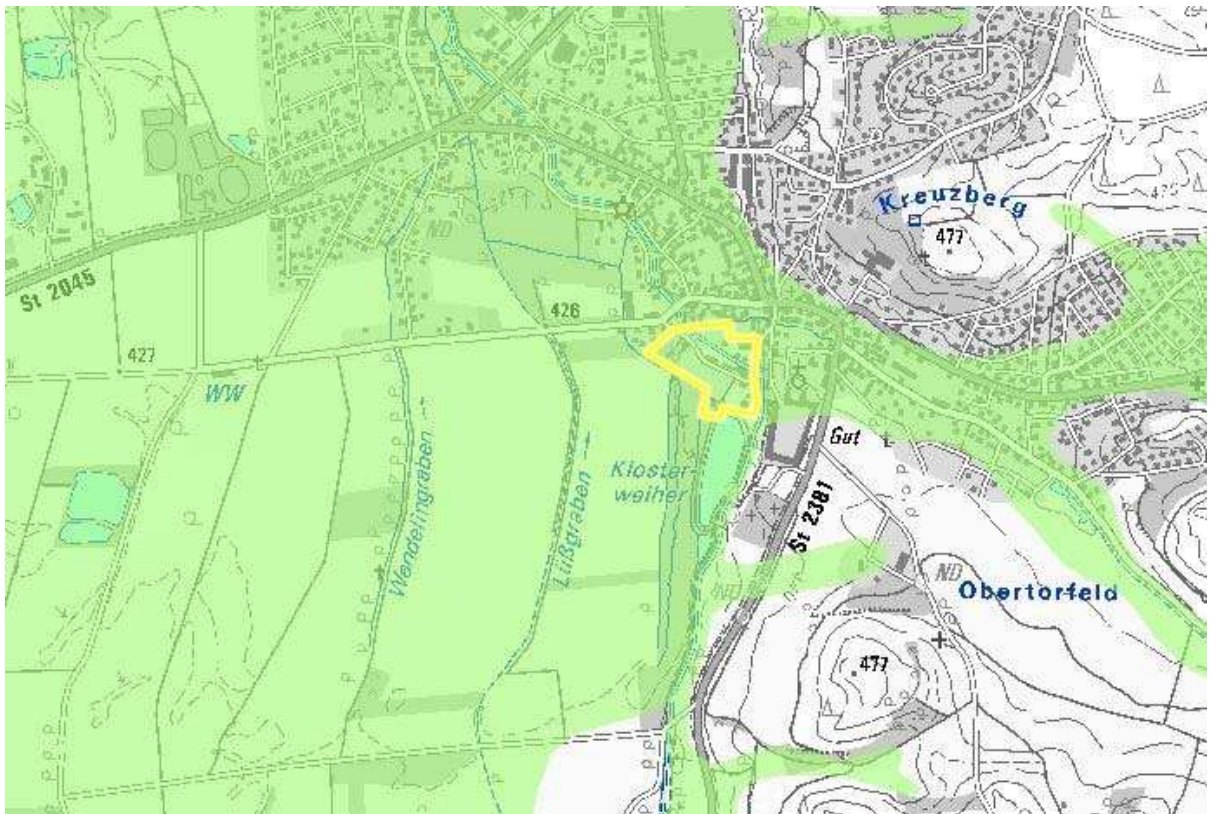


Abb. 8: Darstellung Wassersensible Bereiche (grün markiert)

Quelle: Kartenausschnitt aus dem Informationskartendienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) o.M.  
Das Plangebiet ist gelb markiert

### Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im wassersensiblen Bereich des Lechs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Wassersensible Bereiche werden anhand der Auen und Niedermoore abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. An den kleineren Gewässern sind in der Regel keine Überschwemmungsgebiete ermittelt und amtlich festgesetzt. Die Darstellung von Auenstandorten und Niedermooren gibt hier den einzigen Hinweis auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände. An größeren Gewässern ergänzen die Wassersensiblen Bereiche die Informationen zu den Überschwemmungsgebieten und zeigen z.B. Gebiete hinter Deichen, die bei extremen Hochwasserereignissen auch beeinträchtigt werden können.

## Hochwasser

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.



Abb. 9: Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan  
Quelle: Informationskartendienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) o.M.

Durch den Markt Thierhaupten wird jedoch derzeit ein Hochwasserrückhaltebecken am Edenhauser Bach, einem Zufluss der Friedberger Ach errichtet. Die Hochwasserentlastung des Beckens erfolgt in die Friedberger Ach bzw. in den Flutkanal zur Altnet. Im Weiteren sind durch den Freistaat Bayern ein Ausbau des o.g. Flutkanals der Friedberger Ach zur Altnet und durch den Markt Thierhaupten die Errichtung einer Deichlinie mit Verbesserung des natürlichen Rückhalts entlang der Altnet vorgesehen.

Die Maßnahmen bieten nach ihrer Fertigstellung einen Schutz des gesamten Ortsbereiches von Thierhaupten vor einem hundertjährigen Hochwasser. Durch das derzeit im Bau befindliche Hochwasserrückhaltebecken allein erfolgt nach „Fertigstellung“ (die Bauabnahme steht derzeit noch aus) lediglich eine teilweise Verlagerung des Überschwemmungsgebietes, auch im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes. Gemäß den im Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Antragsunterlagen zum Ausbau des



Flutkanals bleiben jedoch die Grundstücke Fl.Nr. 1036, 1037 und 1037/1 auch weiterhin im selben Umfang durch Überschwemmungen betroffen (s. Plangrafik).



Abb. 10: Überschwemmungsbereich nach Fertigstellung (Bauabnahme) des Hochwasserrückhaltebeckens  
Quelle: WWA Donauwörth

Diese Restflächen betreffen überwiegend Grünflächen. Für die Restfläche im Bereich des Lagerplatzes im GEred II, die durch eine Überschwemmung betroffen wäre, wird im südlichen Teil der Flnr. 1037 ein Retentionsraum mit derselben Fläche ausgewiesen. Durch den Retentionsraum wird der Abfluss gelenkt und bei Starkregen verbessert. Gleichzeitig wird dadurch auch eine zu starke Gesamtabflussbeschleunigung gemindert. Da diese Retentionsfläche lediglich für den Zeitraum nötig ist, bis die kompletten Maßnahmen für den Hochwasserschutz bezüglich des HQ100 fertiggestellt sind, wird im Satzungsteil des Bebauungsplanes eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, die besagt, dass auf der Flnr. 1037 ein Retentionsraum mit einer Gesamtfläche von 170 m<sup>2</sup> angelegt wird. Der Retentionsraum ist für den Zeitraum nötig bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist.

Sollten auf GEred IV und SI II bauliche Anlagen vor der Bauabnahme des Hochwasserrückhaltebeckens beantragt werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im GEred IV ist eine Bebauung unter Umständen erst möglich, wenn die Bauabnahme des Hochwasserrückhaltebeckens vorliegt. Auf diese Einschränkungen wird im Hinweisteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Ausweisung des Bebauungsplanes steht dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) somit nicht entgegen.

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Gebiet entspricht dem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

### Biotopstrukturen

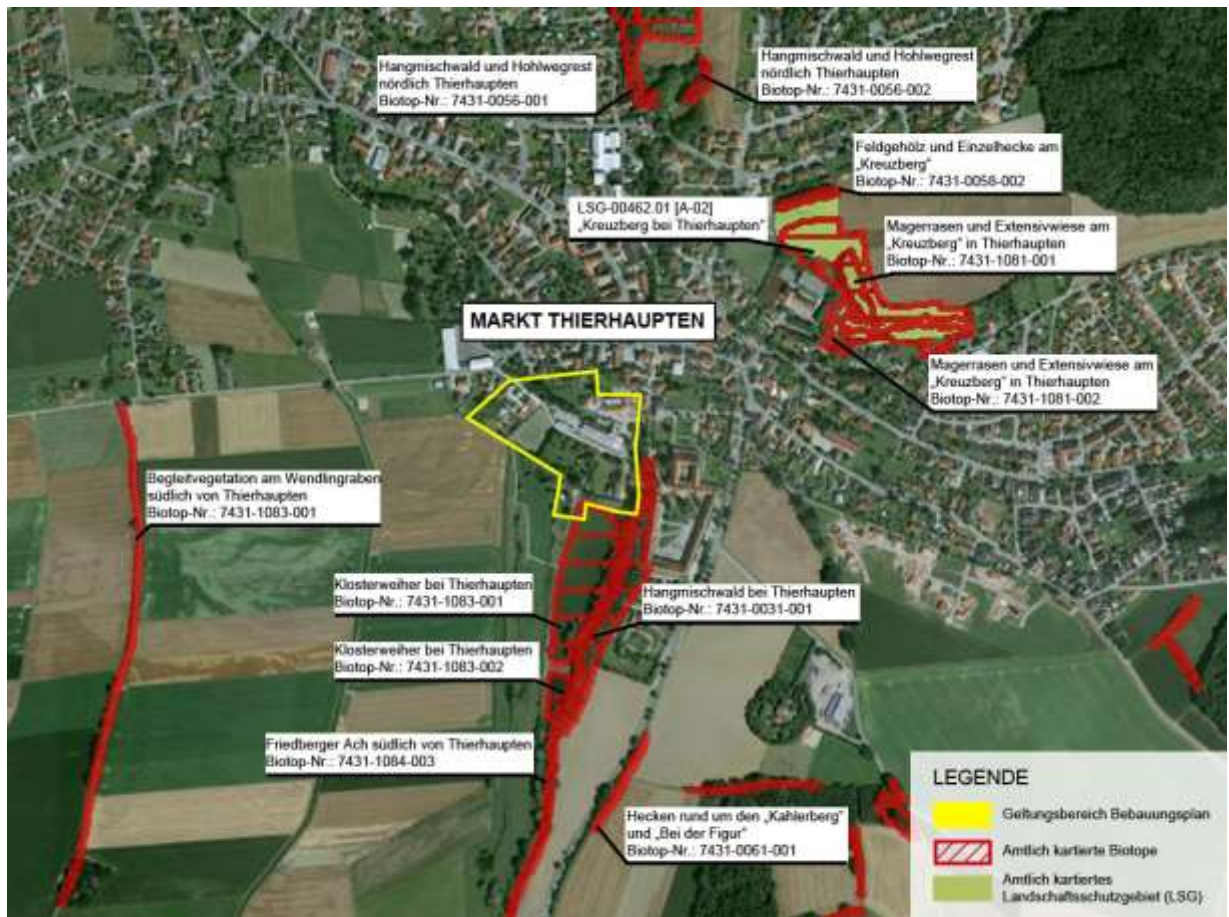


Abb. 11: Ausschnitt aus dem online-Kartendienst DenkmalViewer Bayern o.M.

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

### Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden diverse Eingriffe vorbereitet. Dabei kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG kommen. Aufgrund der Bestandssituation (intensive Grünlandnutzung) der Fläche kann von keiner Betroffenheit geschützter Arten ausgegangen werden.

### Topographie und Landschaftsbild

Das in den Lech-Wertach-Ebenen gelegene Planungsgebiet fällt Richtung Süden, zum Klosterweiher hin, ab. Der Gewässerlauf der Friedberger Ach liegt etwas tiefer als der umliegende Planungsbereich. Das Plangebiet bildet südlich der Friedberger Ach aufgrund des Baches, der Nähe zum Klosterweiher sowie der aufwendig gepflegten Flächen des Obst- und Gartenbauvereins, der großzügigen Grünflächen, der Streuobstwiese und der traditionellen Hofnutzung (freilaufende Hühner etc.) im Südosten des Geltungsbereiches einen sehr idyllischen Ortsrand am Fuße der Klosteranlage Thierhaupten.



Abb. 12: Ausschnitt aus Topographischen Karte (BayernAtlas) o.M.

## 2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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. Die beigefügten Karten erläutern die landschaftliche und städtebauliche Einbettung des betroffenen Gebietes.



Abb. 13: Themenkarte Naturelemente + Vernetzung o.M.



Abb. 14: Themenkarte Siedlungselemente + Kulturgüter o.M.

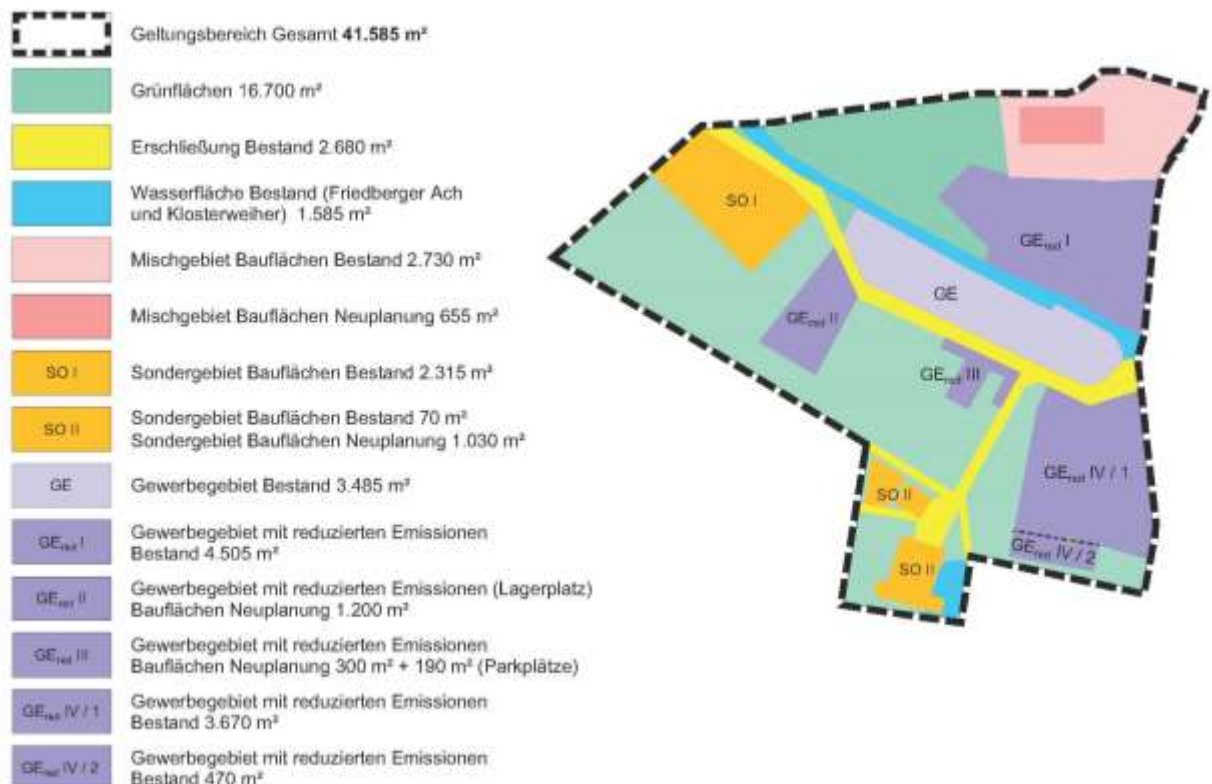
### 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden bereits bebaute Bereiche in der Ortslage Thierhaupten überplant, so dass kein neues Baugebiet i.S.d. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG vorliegt.

Im Norden des Geltungsbereiches wird 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. Südlich der Friedberger Ach werden drei Flächen im Sinne eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen ausgewiesen. Die Auflage der reduzierten Emissionen bedeutet, dass tagsüber nicht mehr als 60 Dezibel und nachts nicht mehr als 45 Dezibel an Emissionen zulässig sind. Diese Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, um sowohl den vorhandenen Betrieb des Sägewerkes & Holzlagers zu gewährleisten als auch die Wohnbebauung des anschließenden Dorfgebietes zu schützen.

An der Südspitze des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vereinsheim Fischer mit Vereinsgaststätte und Arbeitsräumen ausgewiesen, um den Bau eines Fischer-Vereinsheimes am Klosterweiher zu ermöglichen.

Im Westen des Geltungsbereiches wird ein weiteres Sondergebiet ausgewiesen. Dieses hat die Zweckbestimmung Vereinsheim OGV (Obst- und Gartenbauverein) mit Vereinsgaststätte, Vereinsgarten und Mosterei. Mit der Ausweisung als Sondergebiet werden die Belange des OGV abgedeckt 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.



### 4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden Grünbereiche Richtung Süden von Bebauung freigehalten, und die geplante Bebauung durch die Festlegung der Baugrenzen durchlässig

gestaltet (v.a. Fl.-Nr. 1037 und 1038). Zusätzlich orientieren sich die geplanten Baugrenzen zum Hauptort hin (östlich verlaufender Mühlweg). Die durch die geplanten Baufenster resultierenden Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches angelegt und bereichern die Struktur eines grünen Ortsrandes.

Als bedingte Festsetzung wird festgesetzt, dass auf der FlNr. 1037 ein Retentionsraum mit einer Gesamtfläche von 170 m<sup>2</sup> angelegt wird. Der Retentionsraum ist für den Zeitraum nötig bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Flächenareal des ortsansässigen Holzhandels und Sägewerks (nördlich und südlich der Friedberger Ach) wurde in zwei Baufenster unterteilt. Das Areal nördlich der Friedberger Ach wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen **GEred** mit festgesetzten Emissionskontingenten von tags 60 und nachts 45 dB(A) ausgewiesen. Dies wird damit begründet, dass die Hauptemissionsquellen (Sägearbeiten etc.) hauptsächlich im südlich liegenden Areal stattfinden und somit das Holzlager & Sägewerk nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Dieses südlich liegende Baufenster wird als Gewerbegebiet **GE** mit festgesetzten Emissionskontingenten von tags 65 und nachts 50 dB(A) ausgewiesen.

# BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Klosters“

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

- Abschnitt 1 - Allgemein
- Abschnitt 2 - Eingriffsregelung
- Abschnitt 3 – Umweltbericht

## EINGRIFFSREGELUNG

### 1. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Fassung vom 29.07.2010, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

#### 1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft/Klima	Überbauung	+ Erhalt durch Sicherung großzügiger Grünflächen und „Grünschnitten“ im Plangebiet
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	+ Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung + Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)
Wasser	Flächenversiegelung	+ Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	+ Großflächige Ausweisung von Grünflächen zum Bestandserhalt dieser ortsbildprägenden Grünstrukturen



		+ Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden Grünbereiche Richtung Süden von Bebauung freigehalten, und die geplante Bebauung durch die Festlegung der Baugrenzen durchlässig gestaltet (v.a. Fl.Nr. 1037 und 1038).
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z.B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

## 1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

(Leitfaden: Matrix Abb. 7)

### 1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

#### Flächenbilanz



<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>41.585 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichspflichtige Fläche:</b>  1. <b>Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen GEred II</b> 2. <b>Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen GEred III</b> <b>Bauflächen Neuplanung</b> 3. <b>Sondergebiet Bauflächen Neuplanung</b>	= 1.200 m <sup>2</sup> = 490 m <sup>2</sup> = 1.030 m <sup>2</sup>
<b>Nicht ausgleichspflichtige Fläche</b> (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans) Flächen der Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren bzw. für die ein Ausgleich im Rahmen anderer planungsrechtlicher Verfahren zu leisten war sowie Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren	= 38.865 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünflächen</li> <li>• Bestehende Bauflächen</li> <li>• Neu ausgewiesenes Baufenster im Mischgebiet wird dem Innenbereich zugeordnet</li> </ul>	
<b>Ausgleichspflichtige Fläche GESAMT</b>	<b>= 2.720 m<sup>2</sup></b>

### 1.2.2 Bestandsbewertung, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fachliche Rechtfertigung für die Anwendung der niedrigeren Kompensationsfaktoren innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne) ergibt sich folgender **Ausgleichsflächenbedarf**:

<b>GEred II</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (Grünland)</b>	
<b>Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ &gt; 0,35)</b>	<b>0,4</b>
<b>→ Spanne Kompensationsfaktor</b>	<b>Feld AI 0,3-0,6</b>
Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen.	

<p><b>Kompensationsumfang</b>                  (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche</li> <li>• Kompensationsfaktor</li> </ul>	<p>1.200 m<sup>2</sup>                  x 0,4</p> <hr/> <p>= <b><u>480 m<sup>2</sup></u></b></p>
---	--

<b>GEred III</b>	<b>490 m<sup>2</sup></b>
<b>Kategorie I Gebiete mittlerer Bedeutung (Streuobstwiese)</b>	
<b>Typ A hoher</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	
<p>→ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b></p> <p>Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.</p> <p><b>Kompensationsumfang</b>                  (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche</li> <li>• Kompensationsfaktor</li> </ul>	<p><b>Feld AI 0,8-1,0</b></p> <p>490 m<sup>2</sup>                  x 0,8</p> <hr/> <p>= <b><u>392 m<sup>2</sup></u></b></p>

<b>SO II</b>	<b>1.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (Grünland)</b>	
<b>Typ A niedriger</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	
<p>→ <b>Spanne Kompensationsfaktor</b></p> <p>Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.</p> <p><b>Kompensationsumfang</b>                  (im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche</li> <li>• Kompensationsfaktor</li> </ul>	<p><b>Feld AI 0,2-0,5</b></p> <p>1.100 m<sup>2</sup>                  x 0,3</p> <hr/> <p>= <b><u>330 m<sup>2</sup></u></b></p>

Der zu erbringende Gesamtausgleichsflächenbedarf beläuft sich somit auf **1.202 m<sup>2</sup>**.

### 1.3 Ausgleichskonzept

(Leitfaden: Teil C, Liste 3a)

#### 1.3.1 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes.

Ausgleichsfläche für GEred II	480 m <sup>2</sup>	Flnr.:1037
Ausgleichsfläche für GEred III	392 m <sup>2</sup>	Flnr.:1038
Ausgleichsfläche für SO II	330 m <sup>2</sup>	Flnr.:1044

#### 1.3.2 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsfläche für GEred II	Anlage und Entwicklung einer Extensivwiese mit Obstbäumen
Ausgleichsfläche für GEred III	Anlage und Entwicklung einer Extensivwiese mit Obstbäumen
Ausgleichsfläche für SO II	Anlage und Entwicklung einer Extensivwiese; Anpflanzung von Laubbäumen

#### 1.3.3 Pflegemaßnahmen

##### Obstbäume/Laubbäume

##### **Pflanzung:**

- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3 x v. 14-16
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. standortgerechten heimischen Arten
- + Sicherung mit Baumpfahl (auf Hauptwindrichtungsseite)
- + Schutz gegen Tierverschiss wenn notwendig

##### **Pflege:**

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs in den ersten Standjahren
- + Herstellung eines Gießrandes um den Baum
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall
- + Schnittmaßnahmen zu Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
  1. Pflanzschnitt (s. oben)
  2. Erziehungsschnitt
  3. Erhaltungsschnitt

##### Extensivwiese

##### **Ansaat:**

Bei Ansaaten ist **autochthones Saatgut** zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist beispielsweise die Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland der

Firma Rieger-Hofmann, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Das Ansaatfläche ist mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten.

Ansaatstärke: 5 g/m<sup>2</sup> (3-7 g/m<sup>2</sup>)

**Pflege:**

+ 1 – 2 Mahdschnitte im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni)

+ Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen weder Düngung noch Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden!)

# BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Klosters“

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

- Abschnitt 1 - Allgemein
- Abschnitt 2 - Eingriffsregelung
- Abschnitt 3 – Umweltbericht

## **I N H A L T**

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS (KURZDARSTELLUNG)</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLÄNE</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS DER ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN FLÄCHEN</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Mensch - Erholung</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Schutzgut Mensch - Lärm</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>9</b>
<b>3.5</b>	<b>Schutzgut</b>	<b>11</b>
	<b>Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)</b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b>Schutzgut Klima und Lufthygiene</b>	<b>14</b>
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild</b>	<b>14</b>
<b>3.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>15</b>
<b>3.9</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>4.1.</b>	<b>Schutzgut Mensch - Erholung</b>	<b>16</b>
<b>4.2.</b>	<b>Schutzgut Mensch - Lärm</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</b>	<b>16</b>
<b>4.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>17</b>
<b>4.5</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)</b>	<b>17</b>
<b>4.6</b>	<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	<b>17</b>

4.7	Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild	18
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG	18
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH	19
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS	19
7.	ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
8.	AUSGLEICHSMAßNAHMEN	20
D	ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING	21
9.	ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	21
10.	BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE (PRÜFMETHODEN)	21
10.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	21
10.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	21
10.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	21
11.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING)	21
E	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
12.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
13.	LITERATUR	24



## A EINLEITUNG

### 1. Beschreibung der Planung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Markt Thierhaupten plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Klosters“.  
Das Umfeld des Klosters Thierhaupten ist landschaftlich eine sehr reizvolle Gegend und daher planerisch sehr anspruchsvoll. Der Markt 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.

In diesem Bereich werden Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete / Gewerbegebiete mit reduzierten Emissionen ausgewiesen, sowie private Grünflächen.

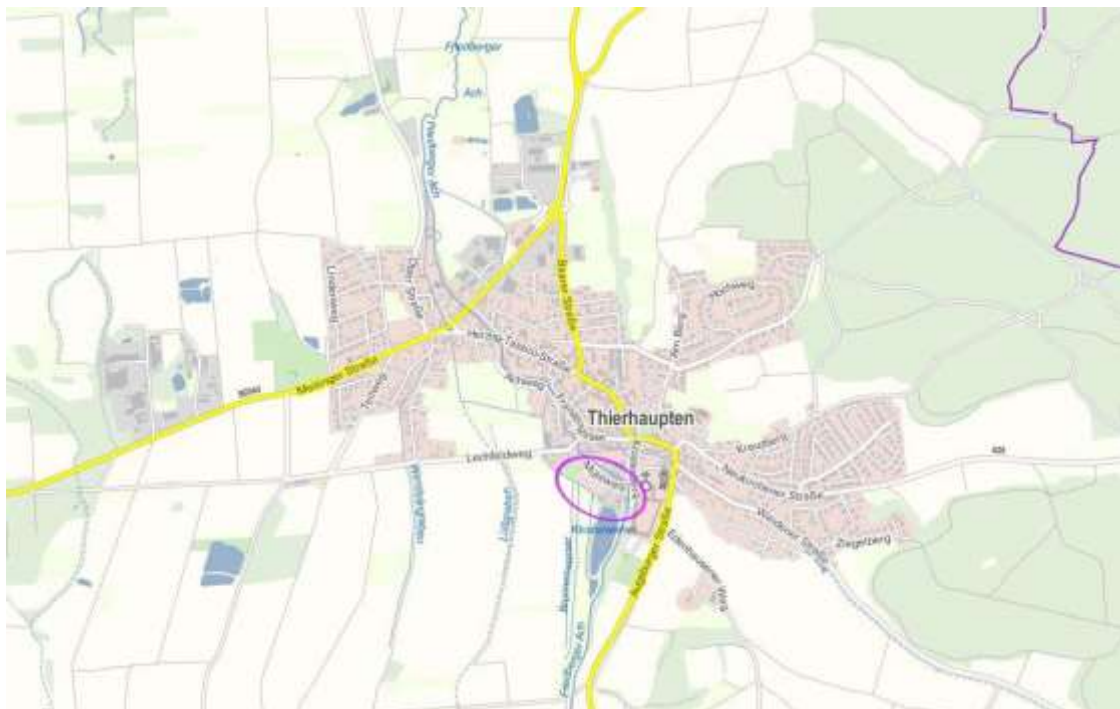
Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 27, 28, 30/3, 31, 31/2, 155, 155/1, 550 (Teilfläche), 1036, 1037, 1037/1, 1038, 1039 (Teilfläche), 1041, 1042 (Teilfläche), 1044 (Teilfläche) der Gemarkung Thierhaupten.

Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

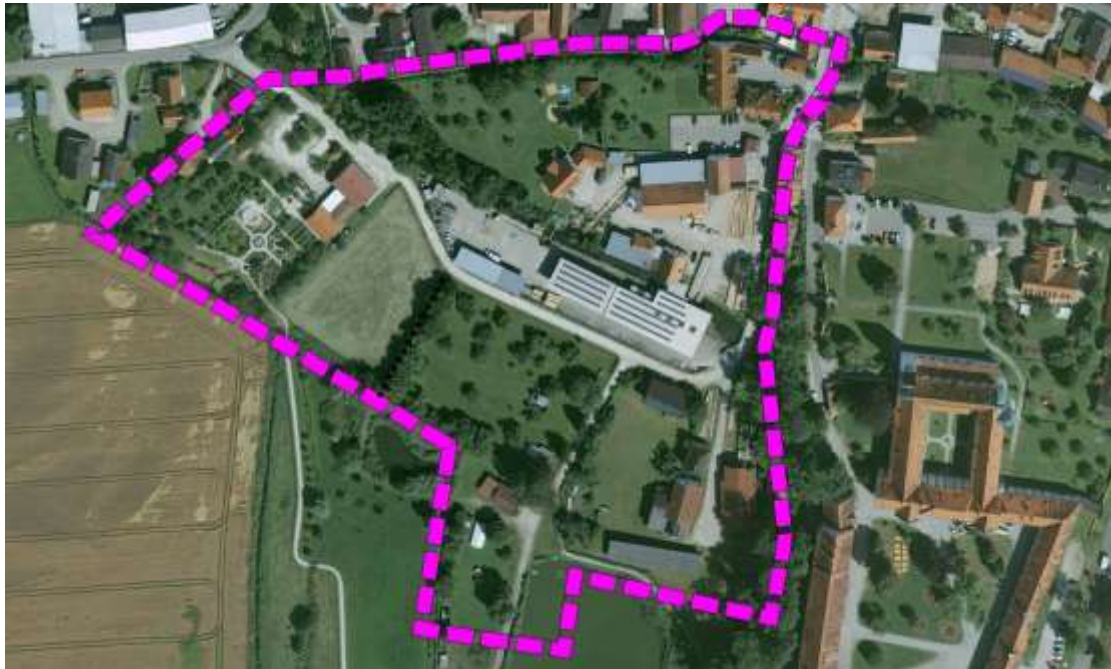
Die Grundstücke befinden sich innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen und öffentlicher Grünflächen. Der Gewässerlauf der Friedberger Ach verläuft hier - von südlich des Klosters her kommend - von Südost- in Nordwestrichtung, und teilt das geplante Bebauungsplangebiet in einen nördlich und einen südlich des Flusses gelegenen Bereich.

Im Norden schließt Wohnbebauung an, im Osten der Hauptort mit Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Pfarrhaus sowie der St.-Peter- und-Paul Kirche, im Osten Dorfgebiet und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Klosterweiher.

Genaue Lage des geplanten Geltungsbereichs siehe Kartendarstellungen.



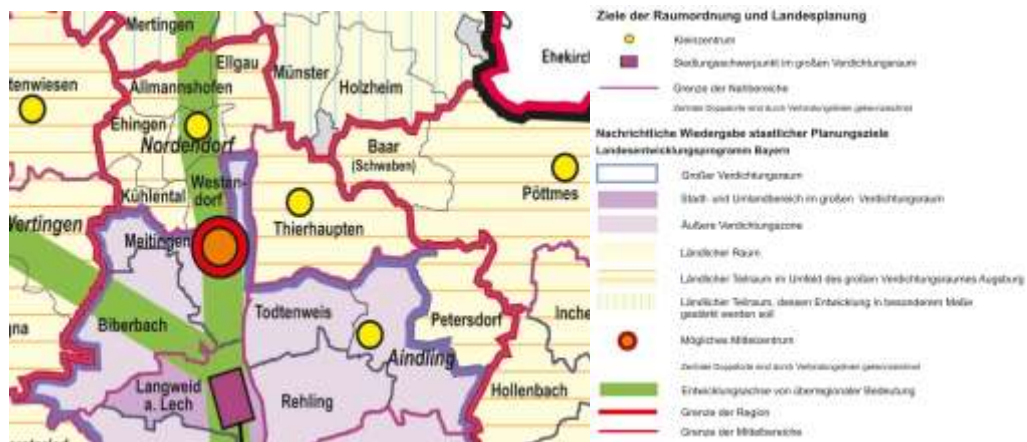
Lage o. M.: Internetquelle Bayernatlas  
Geltungsregion des neuen Bebauungsplanes violett markiert



Lage o. M.: Internetquelle Luftbild Finweb  
 Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes violett markiert

## 2. Übergeordnete Pläne

### Regionalplan Region Augsburg (9)



Kartengrundlage o. M.: Regionalplan Augsburg (9),  
 Karte Raumstruktur

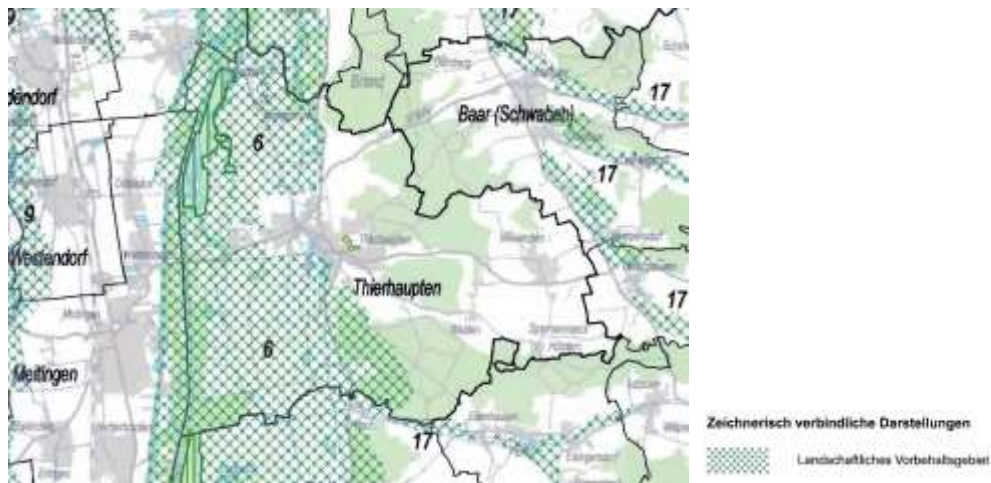
Der Markt Thierhaupten liegt als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes des Oberzentrums Augsburg, in der Nähe des möglichen Mittelzentrums Markt Meitingen. Das Plangebiet liegt in keinem sensiblen Landschaftsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 landbauliche Intensivierung wären hier nicht vertretbar.

Somit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt auf den verantwortungsbewussten Umgang mit bestehenden Grünstrukturen zu achten.



Karte Natur und Landschaft (Regionalplan Augsburg)

### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Thierhaupten ist der östliche Teilbereich der vorgesehenen Fläche für den neuen Bebauungsplan (weiß gestrichelte Linie) als Gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Um den gewachsenen Nutzungsansprüchen an dieses Gebiet in Zukunft gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. So wird der erforderlichen städtebaulichen Neuordnung Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Markt Thierhauptens mit Darstellung des Geltungsbereiches des neu geplanten Bebauungsplanes (weiß gestrichelt) o.M.

## Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. In den geplanten Geltungsbereich ragt ein kleiner Teil des Biotops „Klosterweiher“ südlich Thierhaupten hinein. Im direkt angrenzenden Nahbereich befinden sich der Hangmischwald beim Kloster Thierhaupten und die Friedberger Ach südlich Thierhaupten. Weiter entfernt befinden sich der Magerrasenbereich am „Kreuzberg“ mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kreuzberg bei Thierhaupten“, und ein Hangmischwald und Hohlwegrest nördlich Thierhaupten. Die Fledermaus-Wochenstube wird nur im ABSP-Band Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, vom September 2007 aufgeführt. Genaue Lage siehe Kartendarstellungen.

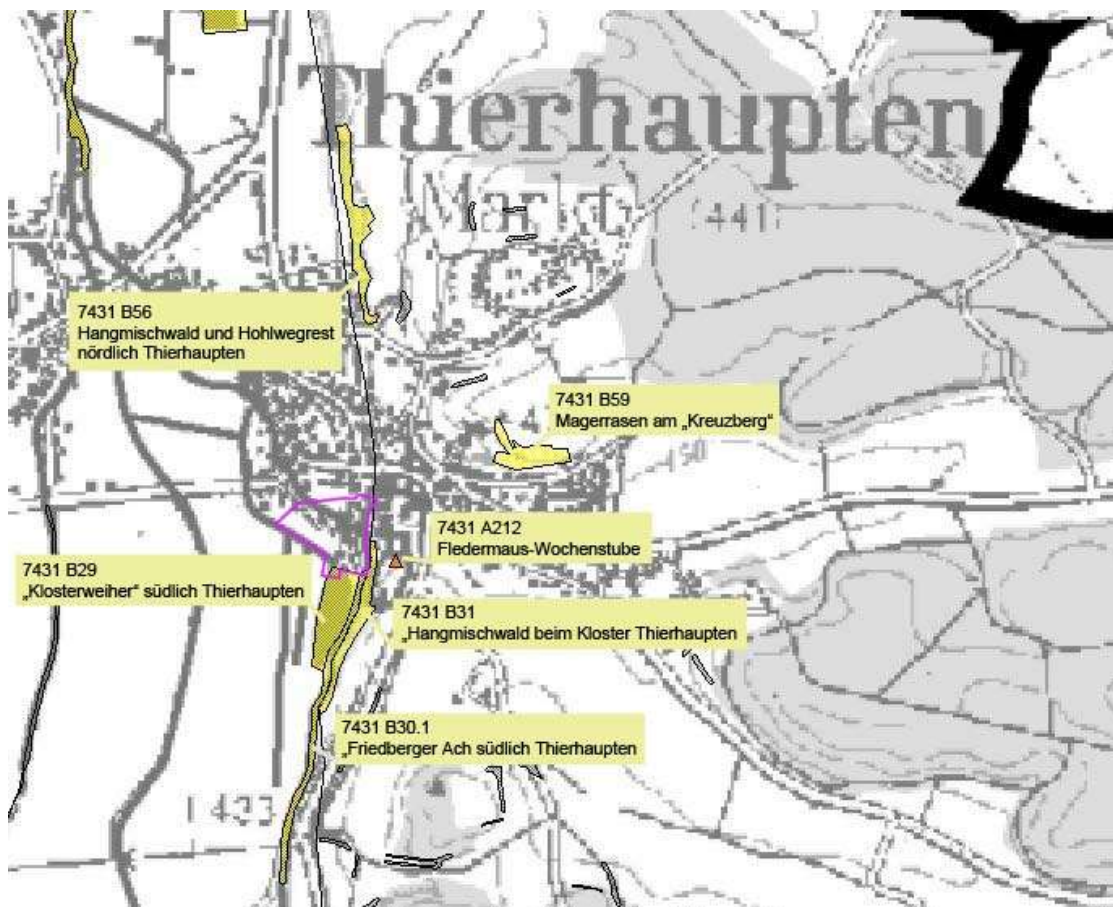


Abb.: Ausschnitt ABSP Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007



Darstellung o. M.: Internetquelle Luftbild Finweb  
Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes gelb markiert

## B BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE

### 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

#### 3.1 Schutzgut Mensch - Erholung

##### Beschreibung

Als für die Naherholung bedeutsame Elemente können im Geltungsbereich teilweise die vorhandenen öffentlichen Grünflächen bezeichnet werden. Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schul-, Lehr- und Sichtungsgarten des Obst- und Gartenbauvereins (OGV) hat für die Naherholung lokale Bedeutung.

##### Bewertung

Der geplante Geltungsbereich hat auf Grund seiner Grünstrukturen in Teilbereichen lokalen Naherholungswert für die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung. Überregional bedeutende Strukturen wie die Umgebung des Klosterumfelds werden von der geplanten Bebauung nicht einbezogen.

## 3.2 Schutzgut Mensch - Lärm

### Beschreibung

Wie dem Flächennutzungsplan entnommen werden kann, befinden sich nordwestlich im Anschluss an das vorgesehene Gebiet des neuen Bebauungsplanes Mischgebiete. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Diese ist jeweils durch Erschließungsstraßen vom geplanten Gebiet getrennt. Es bestehen Geräuschemissionen durch diese angrenzenden Straßen. Richtung Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### Bewertung

Die Lage des neu geplanten Baugebietes ist unproblematisch, wenn die geltenden Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden. Hier gelten die folgenden Werte: tagsüber 60 db(A) und nachts 45 db(A) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Gegebenenfalls wird ein Schallschutzgutachten zu erstellen sein, um mögliche Auswirkungen abzuklären. Durch die geplante Bebauung wird sich die Verkehrsbelastung geringfügig erhöhen.

## 3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

### Beschreibung

Die von der Bebauung betroffenen Flächen befinden sich überwiegend innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen. Wertvolle geschützte Grünstrukturen werden hier nicht belangt. Die südlich der Friedberger Ach geplante Bebauung greift in Teilbereichen in den vorhandenen Vegetationsbestand ein.

Das amtlich kartierte Biotop Nr. 7431 B29 „Klosterweiher“ südlich Thierhaupten wird nur am äußersten nordwestlichen Randbereich tangiert.

### Bewertung

Die öffentlich gewidmete Grünfläche weist keine bedeutenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz auf. In der näheren Umgebung, v.a. südlich anschließend befinden sich zwar Biotopstrukturen, diese werden jedoch durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinflusst.

## 3.4 Schutzgut Boden

### Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die standortkundliche Bodenkarte bezeichnet die Fläche als für landwirtschaftliche Gründlandnutzung geeignet.

### Naturraum und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im überwiegenden Teil innerhalb der Friedberger Au (**047.01**) und zählt somit zu der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebenen.

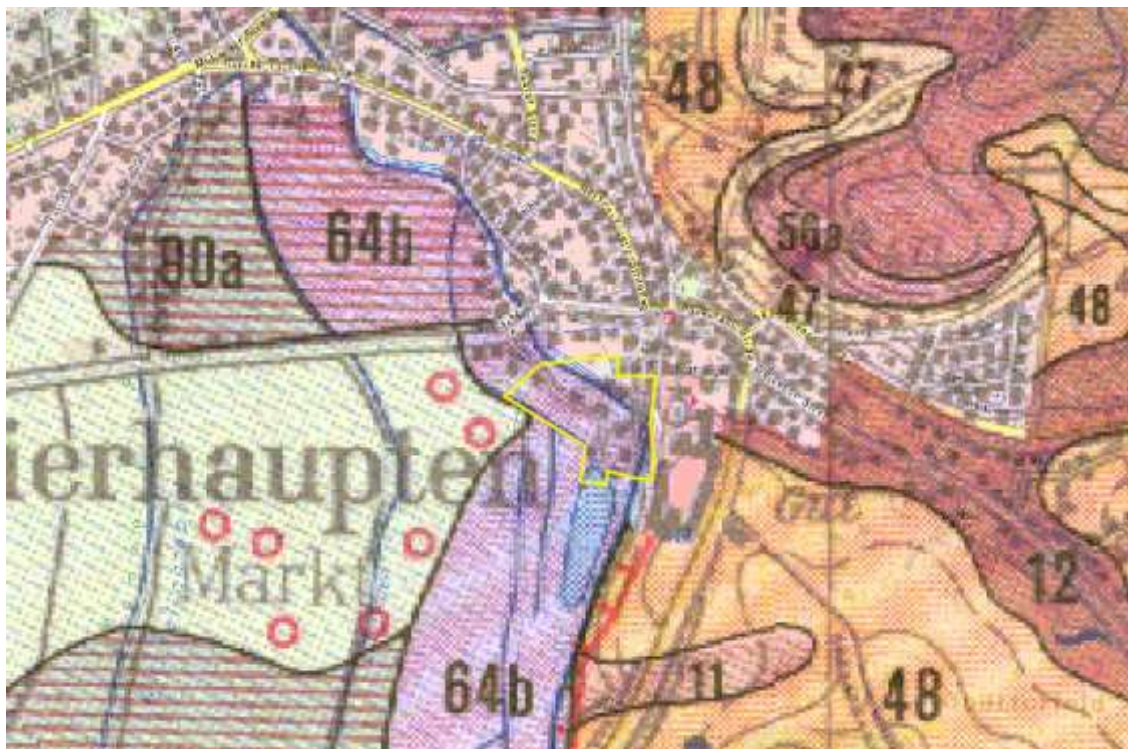
Diese typisch anmoorige Niederung liegt als postglazialer Talboden östlich des Lechs. Sie ist fast gleichmäßig von sandigem Auemergel bedeckt. Dieser und die Abdämmung gegen den Lech durch dessen eigene Anschüttungen sind der Grund für die Vernässung der Au. Die Friedberger Ach entwässert diesen Bereich nur schlecht.

Im äußersten westlichen Bereich grenzt die naturräumliche Einheit der Aindlinger Terrassentreppe mit den Westlichen Aindlinger Platten (**048.0**) an.

## Boden

Als vorherrschende Bodenart ist gemäß der Informationen der Standortkundlichen Bodenkarte des GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) der Bodentyp Nr. **64b** vorzufinden. Dieser Kalkhaltige Gley besteht aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufgabe, teilweise aus Bachschutt. Als Bodenmaterial besteht er aus sandig-schluffigem Lehm (>6 dm), sowie sandigem, schwach schluffigem Kies. Der Grundwasserboden ist kalkhaltig und sandig-schluffig. Als feuchte bis mäßig feuchte Bodenart eignet sich dieser Bereich nur für die Grünlandnutzung.

Der nördlich gelegene Teil des geplanten Bebauungsplanes wird als Siedlungsgebiet mit anthropogen veränderten Bodenarten eingestuft. Details siehe Kartendarstellung.



Kalkhaltige Gleye und Übergangsformen

<p>64b</p>  <p>sandig-schluffiger Lehm (&gt;6 dm) sandiger, schwach schluffiger Kies</p>	<p><b>Kalkhaltiger Gley</b> aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufgabe, teilweise aus Bachschutt</p>	<p><b>Kalkhaltiger, sandig-schluffiger Grundwasserboden</b> (MHGW &lt; 2 dm, MNGW 4-8 dm) feucht (III) bis mäßig feucht (IVF); nutz. Speicherfeuchte 2-36; Luftkapazität bzw. Speicherkapazität für spannungsfreies Wasser 3-4; Durchlässigkeit 3-4; Sorptionskapazität 3; Filtervermögen 2; landw. Nutzungseignung: Grünland (MGW &lt; 5 dm)</p>
---	---	---

Darstellung o. M.: Internetquelle GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) Standortkundliche Bodenkarte  
Darstellung der Bodentypen im Geltungsbereich; Geltungsbereich ist gelb markiert

## Bewertung

Aufgrund seiner Feuchtigkeit und Beschaffenheit ist der Boden im Geltungsbereich für die Landwirtschaft nur als Grünland nutzbar. Der nördliche Bereich ist der Siedlungsstruktur gewidmet. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad niedrig gehalten werden. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen, um die Baugrundeignung zu überprüfen.

### 3.5 Schutzgut

#### Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

##### Beschreibung

##### **Oberirdische Gewässer**

Als natürliches Oberflächengewässer im geplanten Geltungsbereich verläuft die Friedberger Ach als Gewässer 2. Ordnung von Südost- in Nordwest-Richtung. Der Klosterweiher beginnt im südlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans.

##### **Grundwasser**

Aufgrund der vorherrschenden Bodenart kann im Plangebiet von einem relativ hohen Grundwasserstand von durchschnittlich 6 dm (MHGW <2 dm, MNGW 4-8 dm) unter Geländeoberfläche ausgegangen werden. Gesicherte Erkenntnisse liegen jedoch nicht vor.

##### **Hochwasser**

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich des Lechs.

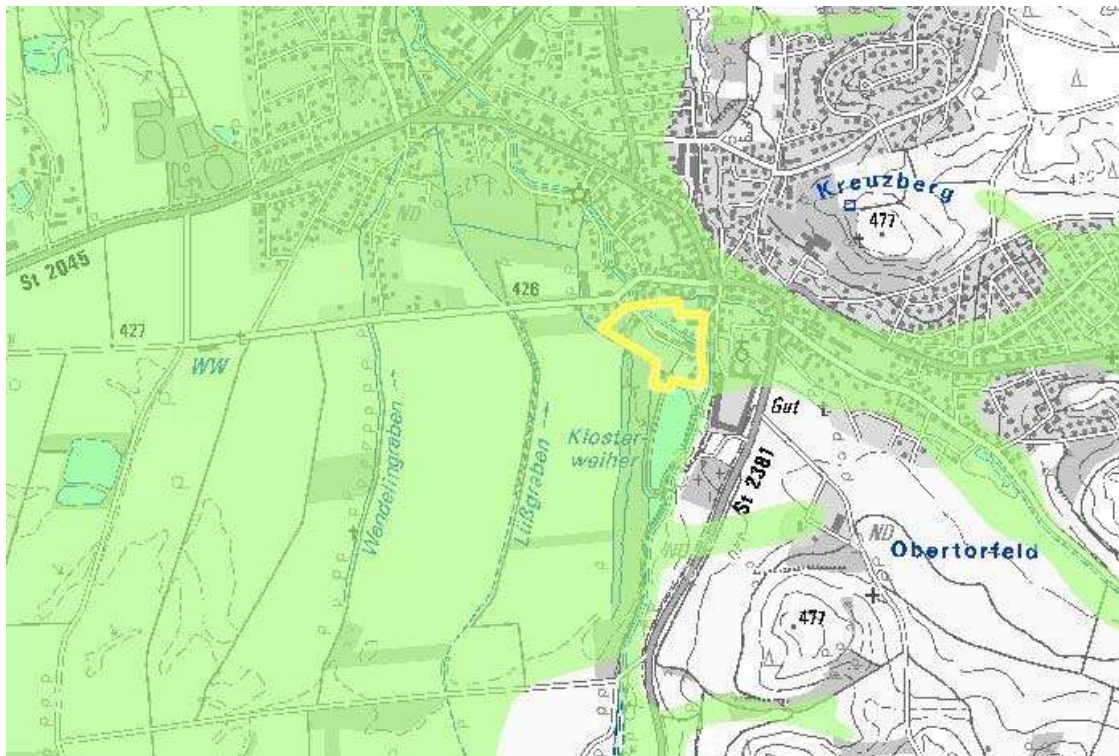
Das Planungsgebiet wird bei einem hundertjährigen Hochwasser der Friedberger Ach (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) berührt. Auch findet in dem betroffenen Bereich teilweise ein relevanter Hochwasserabfluss statt.



Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan  
Quelle: Informationskartendienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) o.M.

Die genaue Lage siehe Kartendarstellung.





Kartendarstellung o. M.: Ausschnitt Online-Informationendienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG), Darstellung Wassersensible Bereiche grün markiert, Geltungsbereich gelb markiert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im wassersensiblen Bereich des Lechs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Wassersensible Bereiche werden anhand der Auen und Niedermoore abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. An den kleineren Gewässern sind in der Regel keine Überschwemmungsgebiete ermittelt und amtlich festgesetzt. Die Darstellung von Auenstandorten und Niedermooren gibt hier den einzigen Hinweis auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände. An größeren Gewässern ergänzen die Wassersensiblen Bereiche die Informationen zu den Überschwemmungsgebieten und zeigen z.B. Gebiete hinter Deichen, die bei extremen Hochwasserereignissen auch beeinträchtigt werden können.

## **Bewertung**

### **Oberirdische Gewässer**

Für das sich im Planbereich befindende Gewässer 2. Ordnung „Friedberger Ach“ gilt, dass sich die Gewässerunterhaltung nach § 39 WHG an den Bewirtschaftungszielen nach Maßgabe der §§ 27-31 WHG ausrichten muss und die Erreichung dieser Ziele nicht gefährdet werden darf. Sie muss den Anforderungen entsprechen, die im Maßnahmenprogramm nach § 82 WHG an die Gewässerunterhaltung gestellt sind. Die Gewässerunterhaltung umfasst nach den

Wassergesetzen u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu fördern.

Den Belangen des Naturhaushalts ist Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen. Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, die von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind.

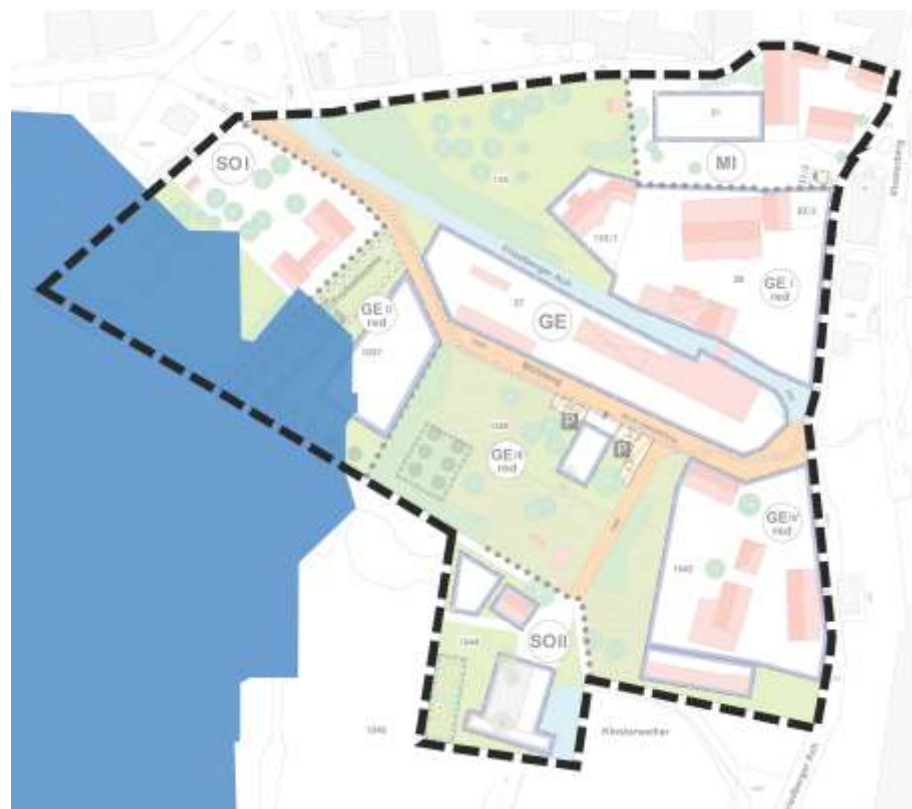
### Grundwasser

Der Grundwasserstand ist im Rahmen eines Bodengutachtens festzustellen.

### Hochwasser

Durch den Markt Thierhaupten wird derzeit ein Hochwasserrückhaltebecken am Edenhauser Bach, einem Zufluss der Friedberger Ach errichtet. Die Hochwasserentlastung des Beckens erfolgt in die Friedberger Ach bzw. in den Flutkanal zur Altnet. Im Weiteren sind durch den Freistaat Bayern ein Ausbau des o.g. Flutkanals der Friedberger Ach zur Altnet und durch den Markt Thierhaupten die Errichtung einer Deichlinie mit Verbesserung des natürlichen Rückhalts entlang der Altnet vorgesehen.

Die Maßnahmen bieten nach ihrer Fertigstellung einen Schutz des gesamten Ortsbereiches von Thierhaupten vor einem hundertjährigen Hochwasser. Durch das derzeit im Bau befindliche Hochwasserrückhaltebecken allein erfolgt nach „Fertigstellung“ (die Bauabnahme steht derzeit noch aus) lediglich eine teilweise Verlagerung des Überschwemmungsgebietes, auch im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes. Gemäß den im Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Antragsunterlagen zum Ausbau des Flutkanals bleiben jedoch die Grundstücke Fl.Nr. 1036, 1037 und 1037/1 auch weiterhin im selben Umfang durch Überschwemmungen betroffen (s. Plangrafik).



Überschwemmungsbereich nach Fertigstellung (Bauabnahme) des Hochwasserrückhaltebeckens  
Quelle: WWA Donauwörth

Diese Restflächen betreffen überwiegend Grünflächen. Für die Restfläche im Bereich des Lagerplatzes im GRed II, die durch eine Überschwemmung betroffen wäre, wird im südlichen Teil der Flnr. 1037 ein Retentionsraum mit derselben Fläche ausgewiesen. Durch den Retentionsraum wird der Abfluss gelenkt und bei Starkregen verbessert. Gleichzeitig wird dadurch auch eine zu starke Gesamtabflussbeschleunigung gemindert. Da diese Retentionsfläche lediglich für den Zeitraum nötig ist, bis die kompletten Maßnahmen für den Hochwasserschutz bezüglich des HQ100 fertiggestellt sind, wird im Satzungsteil des Bebauungsplanes eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, die besagt, dass auf der Flnr. 1037 ein Retentionsraum mit einer Gesamtfläche von 170 m<sup>2</sup> angelegt wird. Der Retentionsraum ist für den Zeitraum nötig bis die Fertigstellung des Hochwasserschutzes für den HQ100 rechtlich wirksam ist.

Sollten auf GRed IV und SI II bauliche Anlagen vor der Bauabnahme des Hochwasserrückhaltebeckens beantragt werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im GRed IV ist eine Bebauung unter Umständen erst möglich, wenn die Bauabnahme des Hochwasserrückhaltebeckens vorliegt. Auf diese Einschränkungen wird im Hinweisteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

Bei Starkregenereignissen kann mit einem erhöhten Wasserstand der Friedberger Ach gerechnet werden.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die geplanten Vorhaben im Bebauungsplan trotz der Nähe zum Überschwemmungsgebiet möglich, da die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen als Rückhalteflächen für ein eventuelles Hochwasser ausreichend erscheinen.

### **3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### **Beschreibung**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt kein Kaltluftentstehungsgebiet vor. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner Ortsrandlage Bedeutung für die Frischluftzufuhr zum Hauptort. Es kann als Mischklima eingeordnet werden, in dem Luftleitbahnen nachweisbar sind. Wichtig ist es als Ausgleichszone aufgrund lokaler Zirkulationen, deren Richtungen bei der Planung beachtet werden müssen.

Laut den Angaben der Klimakarte für diesen Bereich liegt der Trockenheitsindex bei 35 - 40mm/C. Die Niederschlagssumme beträgt 650 - 750mm, die Jahresmitteltemperatur wird mit 7° - 8°C angegeben.

#### **Bewertung**

Wie durch die Festlegung der Baugrenzen angedacht, sollte die Bebauung im Geltungsbereich durchlässig gestaltet werden, um einem Überwärmungspotential vorzubeugen. Geringe kleinklimatische Effekte sind nicht auszuschließen.

### **3.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

#### **Beschreibung**

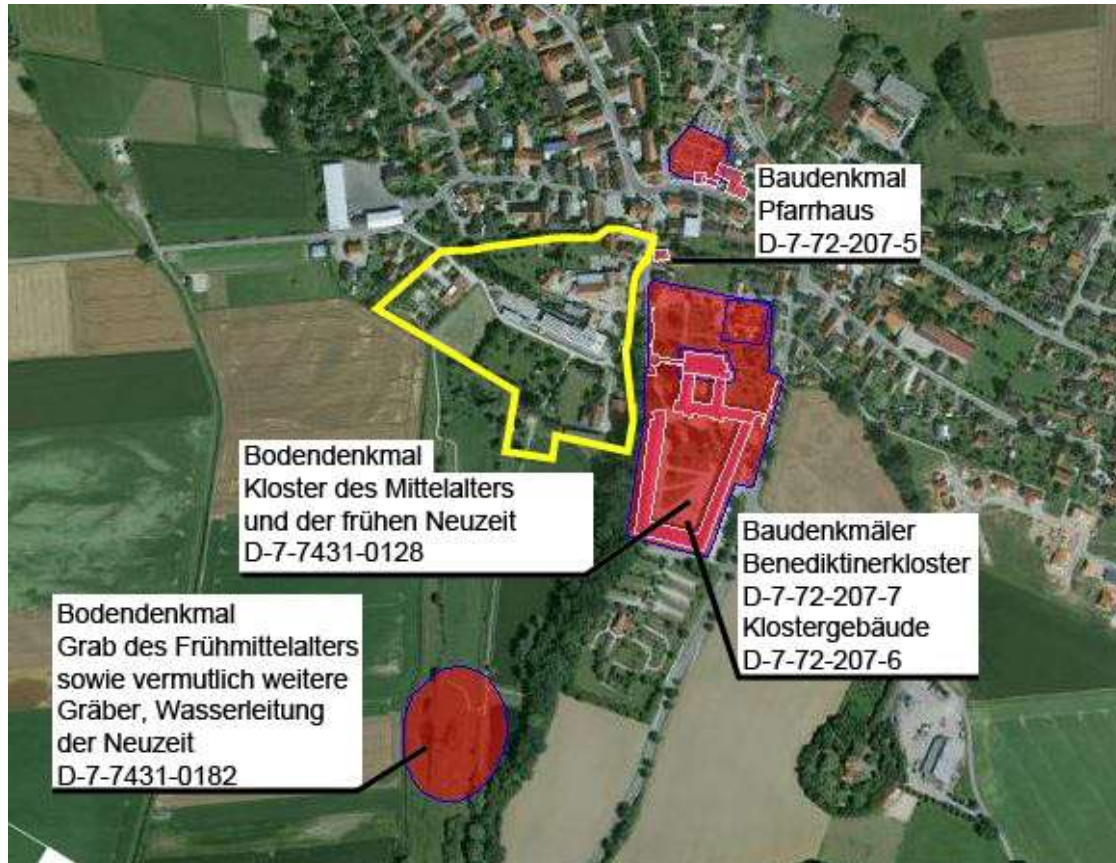
Die betroffenen Grundstücke in Ortsrandlage werden als Mischgebiet genutzt und weisen Grünstrukturen auf. Im Norden schließt Wohnbebauung an, im Osten der Hauptort mit Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Pfarrhaus sowie der St.-Peter- und-Paul Kirche, dem Klostergelände, im Norden Dorfgebiet und im Süden landwirtschaftlich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

Das Planungsgebiet fällt Richtung Süden, zum Klosterweiher hin, ab. Der Gewässerlauf der Friedberger Ach liegt etwas tiefer als der umliegende Planungsbereich.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Gebiets als Übergangsraum zur freien Feldflur sollte in der zukünftigen Planung berücksichtigt werden. Dies ist für das Ortsbild Thierhauptens im Nahbereich des Hauptortes, und für das Landschaftsbild des südlichen Ortsrandes wichtig.

## **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**



Kartengrundlage o. M.: Ausschnitt Informationsdienst Online-Rauminformationssystem Bayern RISBY: Bodendenkmäler sind rot mit blauer Außenlinie, Baudenkmäler rot mit weißer Außenlinie markiert; das Plangebiet ist gelb umrandet

### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Im Nahbereich befinden sich östlich das Bodendenkmal des Klosters des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-7-7431-0128), die Baudenkmäler Benediktinerkloster (D-7-72-207-7) und Klostergebäude (D-7-72-207-6). Südlich sind als Bodendenkmäler ein Grab des Frühmittelalters sowie vermutlich weitere Gräber und eine Wasserleitung der Neuzeit verzeichnet (D-7-7431-0182). Nordöstlich liegt das Baudenkmal des Pfarrhauses (D-72-207-5).

### **Bewertung**

Aufgrund der Nähe umliegender Boden- und Baudenkmäler kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fläche möglicherweise kulturhistorische Funde birgt.

Aus diesem Grund wird angeraten, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz ein Fachbüro zu beauftragen, das archäologische Sondierungsgrabungen auf dem Gelände des Plangebietes durchführt. Bleiben die Grabungen ohne Befund, so kann eine Betroffenheit kulturhistorischer Denkmäler ausgeschlossen werden.

### **Allgemein gilt:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für

Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen. Besondere Wechselwirkungen haben sich bei dieser Untersuchung nicht ergeben.

## **4. Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **4.1. Schutzgut Mensch - Erholung**

Das Schutzgut Mensch - Erholungseignung ist in Teilbereichen (v.a. Fl.Nr. 1037 und 1038) betroffen. Eine genaue Beurteilung über das Ausmaß der Betroffenheit erfolgt im Zuge der weiteren Verfahrensschritte. Der Großteil des Planungsgebietes wird in seiner lokalen Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Einen Zugewinn für die Erholung könnte in Zukunft der Neubau des Vereinsheims der Fischer mit Vereinsgaststätte und Arbeitsräumen darstellen.

### **4.2. Schutzgut Mensch - Lärm**

Die laut Satzung geltenden Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel müssen eingehalten werden, um den größtmöglichen Schallschutz und eine Lärmminimierung zu erzielen. Die Schallemissionen der entstehenden Gewerbebetriebe in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie der Betriebe des Sondergebiets sind zu ermitteln. Es ist die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes darzustellen und zu beurteilen. Geeignete Schallschutzmaßnahmen müssen ausgearbeitet werden, durch welche die Verträglichkeit von schutzbedürftiger Wohnbebauung und geräuschrelevanten Gewerbebetrieben gewährleistet werden kann. Dafür erscheint die Beauftragung eines Schallschutzgutachtens sinnvoll.

### **4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das amtlich kartiertes Biotop Nr. 7431 B29 „Klosterweiher“ ist im Geltungsbereich nur am äußersten südöstlichen Bereich betroffen.

Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen wird das neu geplante Gebiet in die Landschaft einbezogen. Festlegungen hinsichtlich zu erhaltender Bäume und Sträucher sichern und erhalten die Strukturvielfalt. Pflanzgebote für zu pflanzende Gehölze legen den Rahmen für den Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mensch fest. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen notwendig. Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches angelegt und vertraglich geregelt. Die Berechnung erfolgt nach Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschafts-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2. Erweiterte Fassung)“. Siehe dazu Extrateil.

#### **4.4 Schutzgut Boden**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Bebauung in bereits bestehenden Bebauungsstrukturen angedacht, im Süden im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die überwiegende Konzentration der geplanten Baumaßnahmen innerhalb bereits versiegelter Flächen wird positiv bewertet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen sowie die Nutzungsänderung der Fläche zur Folge. Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird im Bereich der Bebauung und der Verkehrsflächen zerstört. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen.

Die Inanspruchnahme von Boden im Bereich der Bebauung führt zu einem Verlust aller Bodenfunktionen. Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen, welche der Bebauung angegliedert sind, ist von einer Verbesserung der Situation auszugehen, da hier Wiesen-/Rasenflächen und Gehölzbestände entwickelt werden (Bodenbewuchs).

#### **4.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)**

Durch die im Zuge der Erschließung und der Errichtung von Wohnhäusern und Gewerbegebäuden notwendige Bodenversiegelung wird die natürliche Wasserversickerung behindert. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen. Einträge ins Grundwasser erfolgen nicht. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist gering. Die Möglichkeit einer Veränderung der Wasserqualität ist ebenfalls gering. Durch geeignete Versickerungsmaßnahmen können diese negativen Auswirkungen des Vorhabens gemindert werden.

Um die Situation bei Starkregenereignissen zu entschärfen, wird die Entwicklung von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Wassers vorgeschlagen. Im südlichen Teil der FlNr. 1037 wird die Anlage einer Retentionsfläche festgesetzt.

#### **4.6 Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine überlokalen Frischluftschneisen durch die Nutzungsänderung betroffen. Das Plangebiet selbst stellt als Mischklima eine lokale Bedeutung für die Frischluftzufuhr zum Hauptort Thierhauptens dar. Die lokale Verdunstungsrate wird durch die Überbauung und

Versiegelung geringfügig verändert. Die Staubentwicklung sowie die Luftverschmutzung durch Baufahrzeuge oder andere Fahrzeuge sind begrenzt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, die gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan umgesetzt werden, entstehen neue Biotopstrukturen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität ebenso beitragen wie die Bepflanzungen in den Gärten der zukünftig bebauten Grundstücke sowie der sonstigen privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die Bebauung sollte im Geltungsbereich durchlässig gestaltet werden. Damit kann einem Überwärmungspotential entgegengewirkt werden.

#### **4.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird ein Grünbereich Richtung Süden von Bebauung freigehalten, und die geplante Bebauung durch die Festlegung der Baugrenzen durchlässig gestaltet (v.a. Fl.Nr. 1037 und 1038). Zusätzlich orientieren sich die geplanten Baugrenzen zum Hauptort hin (östlich verlaufender Mühlweg).

Wie bereits im Schutzgut Boden beschrieben, wird im östlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Bebauung in bereits bestehenden Bebauungsstrukturen durch Baugrenzen festgelegt. Südlich werden zwei Baufenster innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Eine Bebauung weist zwar immer einen Eingriff in das Landschaftsbild auf, durch das gute Einfügen in vorhandene Siedlungsstruktur und die Eingrünung ist jedoch von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Eine Verzahnung und Eingliederung der neuen Bebauung mit dem Übergangsbereich zur freien Landschaft ist wünschenswert.

Durch Baustelleneinrichtungen können kurzfristige Beeinträchtigungen entstehen.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Geschützte Kulturgüter sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aufgrund der Nähe zu umliegenden Bau- und Bodendenkmälern können kulturhistorisch relevante Funde jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird zu archäologischen Probegrabungen geraten, um eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ausschließen zu können.

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen mit dieser großen sozialen Bedeutung sind nicht vorhanden.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Für Teilbereiche (Maßnahmen, Eingrünung) wird die ökologische Verfassung verbessert.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als Mischgebiet mit öffentlichen Grünflächen genutzt. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen

(Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleiben auch die Eingriffe in das Landschaftsbild.

## **C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH**

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs**

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt**

- a) Großflächige Ausweisung von Grünflächen zum Bestandserhalt dieser ortsbildprägenden Grünstrukturen
- b) Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden Grünbereiche Richtung Süden von Bebauung freigehalten, und die geplante Bebauung durch die Festlegung der Baugrenzen durchlässig gestaltet (v.a. Fl.Nr. 1037 und 1038).

#### **Schutzgut Boden**

- c) Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung  
Begründung:
  - Die geplante Baumaßnahme erfordert Erdbewegungen und bewirkt einen Eingriff in den Bodenhaushalt
  - Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten
- d) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)  
Begründung:
  - Offenporige Beläge bedeuten eine geringere Belastung der Bodenfunktionen
  - Reduktion des Oberflächenwassers
  - Verzögerung des Regenwasserabflusses
  - Verringerung von Abflussspitzen
  - Gestaltungsmerkmal

#### **Schutzgut Wasser**

- e) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern.
- f) Anlage einer Retentionsfläche auf der FlNr. 1037

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- g) Erhalt großzügiger Grünflächen und „Grünschnitten“

### **7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**



Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in der Versiegelung der bisher als öffentliche Grünfläche genutzten Flächen. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

## **8. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Beschreibung bezüglich der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Abschnitt 2 der Begründung „Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

## **D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING**

### **9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht geprüft. Die Fläche des zukünftigen Planungsgebiets liegt überwiegend eingebettet in bereits vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstrukturen in Ortsrandlage, und stellt eine Erweiterung bzw. eine gezielte planerische Ordnung der bestehenden Bebauungsstrukturen dar.

### **10. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

#### **10.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung des Marktes Thierhaupten, ebenso wie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets als auch die Abfrage einschlägiger online-Karteninformationsdienste.

#### **10.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

#### **10.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind auf Grund des geforderten groben Prüfrasters nicht aufgetreten. Weitergehende Aussagen sind auf Grund des Detaillierungsgrads der Planung nicht möglich.

### **11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs erbracht wurden. Die Überprüfung hat spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### 12. 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 m<sup>2</sup>. 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 Tierhaupten keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

### 13. Literatur

**BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT:** Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Erläuterungen, München 1986; Internetquelle: <http://www.bis.bayern.de>

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG,** BayernViewer Denkmal, Internetquelle: <http://www.denkmal.bayern.de/>

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT,** Bayerisches Fachinformationssystem  
Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Internetquelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, INSTITUT FÜR VEGETATIONSKUNDE UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE:** Die potentielle natürliche (PNV) Vegetation Bayerns

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT,** GeoFachdatenAtlas online (Bodeninformationssystem Bayern),  
Internetquelle: <http://www.bis.bayern.de>

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT,** Informations-/ Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG),  
Internetquelle: [http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, 2. Erweiterte Fassung Januar 2003

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:** Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2003

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:** Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Aichach-Friedberg, Stand September 2007

**BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG:** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962

**BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG:** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 180 Augsburg, Bad Godesberg 1962

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)** in der Fassung vom 01.03.2010 (Inkrafttreten)

**REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG,** Regionalplan Region Augsburg