
MARKT THIERHAUPTEN



Landkreis Augsburg

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich des BP Nr. 25 „Gewerbegebiet – Am Unteranger“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- MIT C) UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.11.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 23105
Bearbeitung: CR, AG

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Verfahren.....	7
3. Beschreibung des Planbereiches	8
4. Planungskonzept	11
5. Eingriffsregelung	12
C) UMWELTBERICHT	13

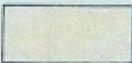
A) PLANZEICHNUNG

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich:



11. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Legende	
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	GEWERBEGEBIETE
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des BP Nr. 25 „Gewerbegebiet – Am Unteranger“ beschlossen und am 21.05.2024 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.04.2024 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 26.06.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.04.2024 hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis 26.06.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 beteiligt.

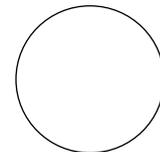
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.11.2024 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2024 festgestellt.

Markt Thierhaupten, den 27.11.2024

.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom __.__.____, Az. _____ erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

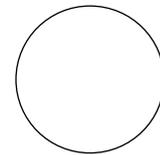
Augsburg, den __.__.____

.....

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Markt Thierhaupten, den



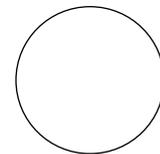
.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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

Markt Thierhaupten, den



.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Thierhaupten hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Am Unteranger" für die Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens aufzustellen.

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, während der bestehende Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, und muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

2. VERFAHREN

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

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

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

und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Grünfläche im Osten, die sich derzeit als Ackerland mit potenziellem Retentionsraum und feuchtgeprägte Sukzessionsfläche mit extensiver Pflege definiert, soll in ihrer bisherigen Funktion erhalten bleiben.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.4 Hochwassergefahrenflächen des Lechs, Friedberger Ach und Lüßgraben (HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem})

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

Das Plangebiet, einschließlich eines Großteils des Marktes Thierhaupten, insbesondere des westlichen Ortsteils, würde bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) der Friedberger Ach und des Lechs gemäß den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten vollständig überflutet. Die Überflutungstiefe im gesamten Plangebiet liegt zwischen 0,5 und 1,0 m bzw. zwischen 1,0 m und 2,0 m (siehe Abbildung 3). Bei einem rechtlich relevanten 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) wird das Plangebiet nicht berührt (siehe Abbildung 4).

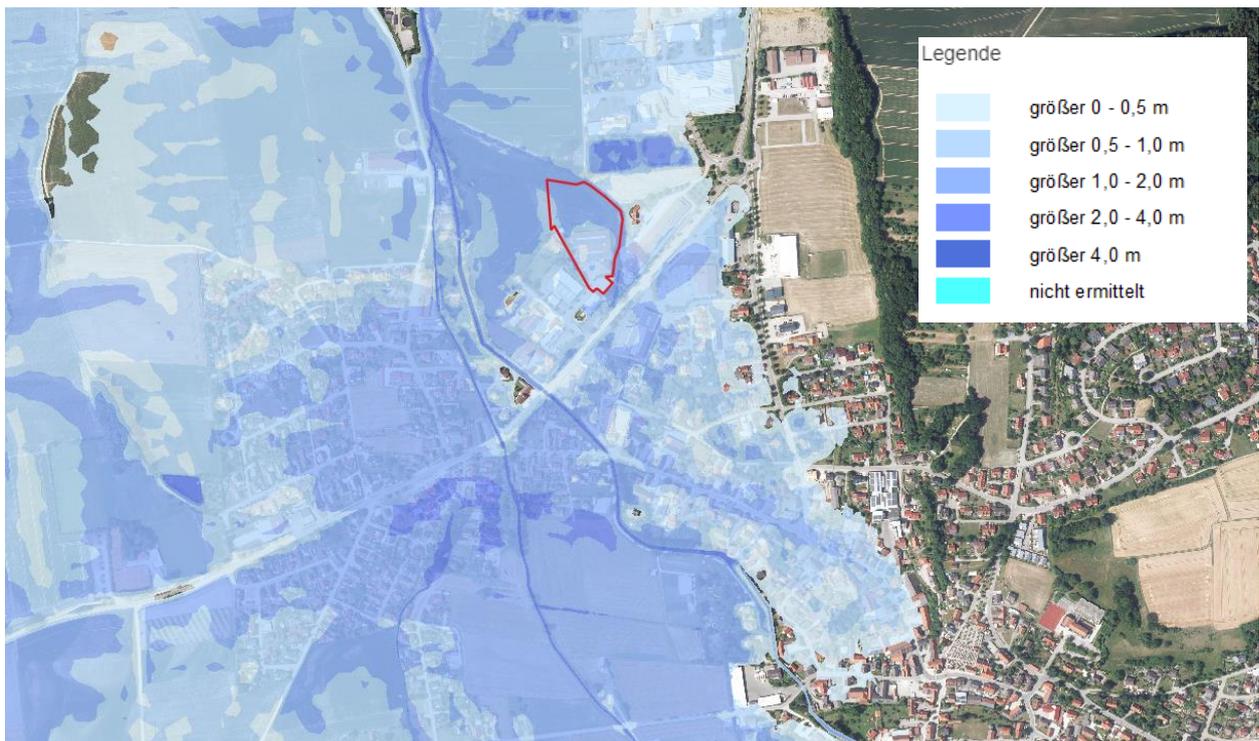


Abbildung 3: Ausdehnung des HQextrem im Umfeld des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung)



Abbildung 4: Ausdehnung des HQ100 im Umfeld des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Derzeit ist etwa die Hälfte des gesamten bebauten Siedlungsraumes des Marktes vom extremen Hochwasser (HQextrem) betroffen. Das bedeutet, dass für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der bereits (zu etwa 60 %) bebaut ist, kein außergewöhnlicher Sonderfall besteht.

Der Markt Thierhaupten wird die außerordentliche Bedrohungslage durch extremes Hochwasser nur langfristig durch ein hydraulisches Gesamtkonzept bewältigen können. Bis zur Umsetzung dieses Konzeptes priorisiert der Markt die gewerblichen Erweiterungspläne der Firma Kienberger GmbH zur Sicherung des Betriebs und damit zur Erhaltung von Arbeitsplätzen und der lokalen Wirtschaftskraft. Dies wird höher gewichtet als die Bedrohung durch Hochwassergefahren, die in einem zeitlichen Rahmen von mehreren hundert Jahren einmal auftreten können. Insbesondere, da es sich beim Erweiterungsbau um eine Lagerhalle handelt, bei der die Gefahr für die Gesundheit und Sicherheit von Menschen ausgeschlossen werden kann und relativ gering ist.

Um dennoch auf die möglichen Gefahren hinzuweisen, die vom HQextrem ausgehen können, wird auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/ 37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag sowie auf § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG ("hochwasserangepasste Bauweise") hingewiesen und es wird empfohlen, das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zu beachten.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt, die neuen Produktions- und Lagerhallen an den bestehenden Standort der Firma Kienberger GmbH anzuschließen. Im Rahmen der Erweiterung und Neustrukturierung der bereits vorhandenen Lager- und Produktionshallen soll eine nahtlose Integration der neuen Hallen erfolgen. Diese geplante Verbindung zielt darauf ab, eine effiziente Nutzung des gesamten Standortes zu gewährleisten und die operativen Abläufe zwischen den verschiedenen Hallen zu optimieren, insbesondere im Hinblick auf Automatisierung und Fertigung.

4.2 Ortsentwicklungskonzept

Wird den Darstellungen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzepts von 2023 gefolgt, sind die Expansionsflächen für Gewerbe mittlerweile mangels verfügbarer Flächen eingeschränkt und Neuausweisungen angedacht.

Die Flächen für Gewerbe sind begrenzt. Im Gewerbegebiet „Gemeindewald“ im Norden von Thierhaupten waren 2023 vier Gewerbegrundstücke, voll erschlossen, noch frei. Im Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ liegt noch ein baureifes Grundstück brach.

Die Gemeinde möchte langfristig weitere Gewerbeflächen ausweisen. Derzeit hat sie hierfür zwei Flächen im Blick, konkrete Überlegungen gibt es aber noch nicht.

Eine der Flächen liegt im Norden des Ortes an der St 2381, jenseits eines kleinen Weihers. Eine Ansiedlung von Gewerbe hier wird nicht befürwortet. Die Expansion greift zu sehr in die freie Landschaft ein und bildet eine gewerbliche „Splittersiedlung“ ohne Zusammenhang. Außerdem befinden sich dort Bodendenkmäler.

Die zweite Fläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Am Unteranger“ im Nordwesten des Ortes an. Es wird begrenzt von der Friedberger Ach im Osten und einem kleineren Graben im Norden. Ein Anschluss an die bestehende Erschließung Am Unteranger ist möglich.

Im nördlichen Bereich grenzt die Fläche an ein Biotop entlang der Friedberger Ach an. Eine Überplanung ist daher nicht ganz unkompliziert. Dennoch wird die Fläche als geeigneter als die im Norden angesehen. Die bereits vorhandene Infrastruktur und das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Kienberger GmbH erfordern keine neuen Verkehrswege oder Erschließungsstraßen.

4.3 Immissionen

Im Zuge der parallel durchgeführten Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Werden die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts in der Bauleitplanung nicht herangezogen, sondern die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/45 dB(A), kann die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

5. EINGRIFFSREGELUNG

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

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des parallelen aufgestellten Bebauungsplans ermittelt, sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des BP Nr. 25 „Gewerbegebiet – Am Unteranger“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Die geplante Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gewerbeflächen stellt einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar, hauptsächlich durch Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Betriebsflächen. Um den erwarteten Eingriff zu bewerten, wurden die potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergab, dass nachhaltige Beeinträchtigungen (mittlerer bis hoher Erheblichkeit) nur im Bereich der Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten sind. Trotz dieser Auswirkungen stehen grundsätzliche Bedenken der Planung nicht im Weg.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden und Fläche	Mittel
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Immissionen)	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.