
MARKT THIERHAUPTEN



Landkreis Augsburg

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich „Gewerbegebiet – nördlich Bauhof“

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

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Fassung vom 12.11.2025 sind zur Information **gelb** markiert.

ENTWURF

Fassung vom 20.01.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 25074
Bearbeitung: CR, JL

INHALTSVERZEICHNIS

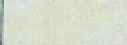
A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Verfahren.....	7
3. Beschreibung des Planbereiches	8
4. Planungskonzept	10
5. Eingriffsregelung	10
C) UMWELTBERICHT	11

A) PLANZEICHNUNG

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich:



Legende

	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	GEWERBEGBIETE
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

10. Änderung des Flächennutzungsplanes:

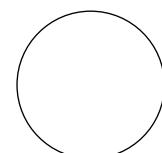


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet – nördlich Bauhof“ beschlossen und am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans / der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Marktplatz 1, 86672 Thierhaupten, Bauamt Zimmer Nr. 4, während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 13.00 Uhr – 18.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.11.2024 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Markt Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister



(Siegel)

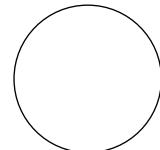
7. Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom _____._____._____, Az. _____ erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

Augsburg, den _____._____._____

.....
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Markt Thierhaupten, den

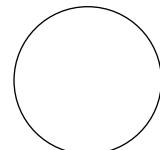


.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister

(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 jedemans 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Innerhalb des Änderungsbereichs erfolgte bereits die Errichtung eines gewerblichen Betriebes. Dabei handelt es sich um die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle sowie einer landwirtschaftlichen Halle mit Werkstatt, Büro und Verkaufsraum für den Landhandel. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und stimmt damit mit der tatsächlichen Nutzung nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird demnach angepasst und entsprechend als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde im Vorfeld zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Landratsamt Augsburg abgestimmt und im Zuge eines Bauantrages geregelt. Die Anpassung erfolgt somit ausschließlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes, um die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

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.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Änderungsbereich

Der Bereich der 10. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Thierhaupten.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Marktgemeinde Thierhaupten, etwa 1 km Luftlinie vom Zentrum (Rathaus) entfernt. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden an den Bauhof und im Westen an bestehende Gewerbebetriebe. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den parallel zur die Staatsstraße 2045 (Meitinger Straße) verlaufenden Anwandweg zur Baarer Straße.

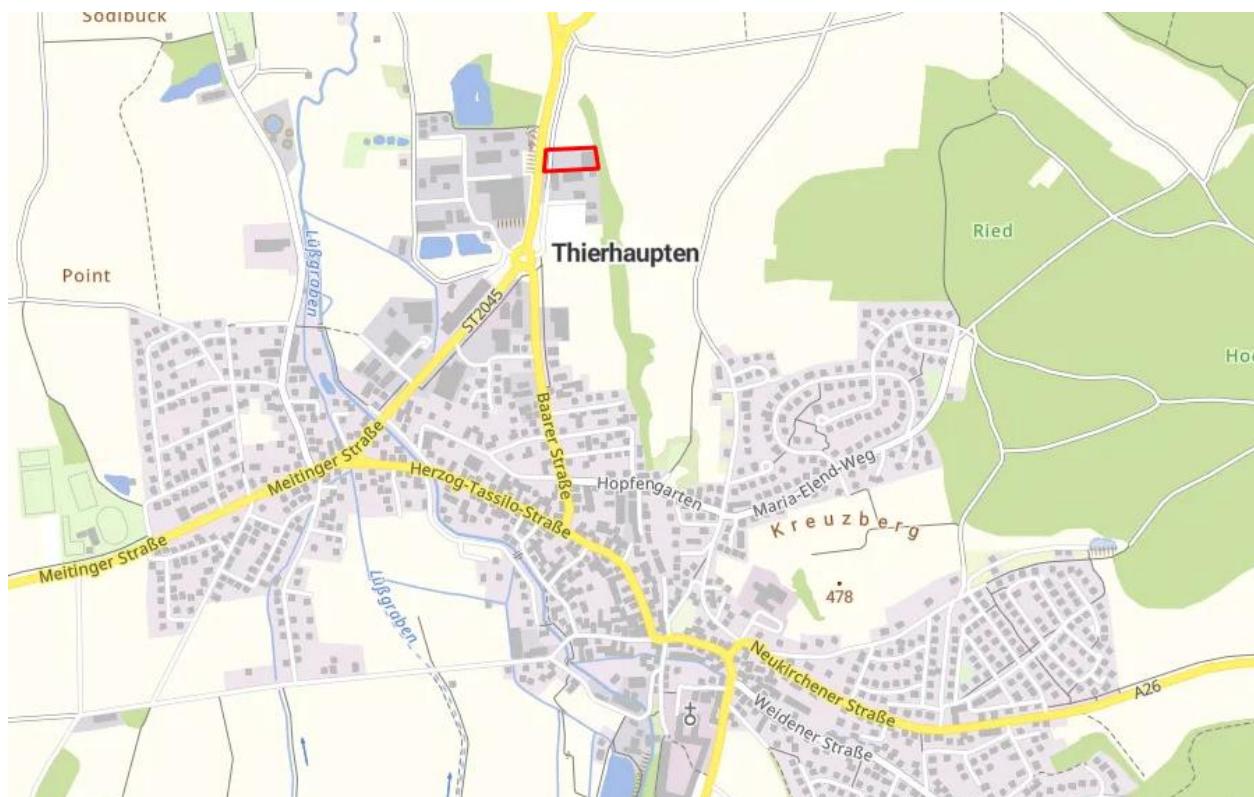


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 425 m ü. NHN im Westen und 427 m ü. NHN im Osten; auf einer Gesamtlänge von ca. 125 m beträgt das Ost-West-Gefälle damit lediglich etwa 2 m. Der Bereich wird derzeit schon gewerblich genutzt und somit ist keine wesentliche Vegetation vorhanden. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt von der St 2045 und im Osten grenzt eine Gehölzstruktur an.



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

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Auf der vorgesehenen Gewerbefläche wurde bereits ein gewerblich genutztes Gebäude errichtet, das sich unmittelbar an den südlich gelegenen Bauhof Thierhaupten anschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße St 2045 befinden sich weitere gewerbliche Betriebe. Der Änderungsbereich fügt sich somit in die städtebaulichen Strukturen der unmittelbaren Umgebung ein.

Die Anbindung über den vorhandenen Anwandweg über die Baarer Straße an die St 2045, gewährleistet die eine gute Erreichbarkeit für den allgemeinen Betriebsverkehr. Bedenken vom staatlichen Bauamt standen dem Anschluss nicht entgegen.

Im Zuge des Bauantrages wurde festgelegt, dass das Gebiet nach Norden und Osten mit einer Hecke einzugrünen ist. Dies dient sowohl der Stadtentwicklung und dem Landschaftsbild, als auch dem Klimaschutz durch Verbesserung des Mikroklimas und wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2 Immissionen

Mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Westen und Süden des Plangebiets, sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten bestehen keine erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz und somit keine Konflikte zu erwarten.

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.

Nachdem eine Genehmigung ohne Bebauungsplan erfolgte, waren evtl. erforderliche Maßnahmen im Zuge des Bauantrages zu regeln.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet – nördlich Bauhof“ eine Umweltprüfung durchgeführt und werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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 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 entgegen.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.