

---

# **MARKT**

# **THIERHAUPTEN**



Landkreis Augsburg

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

### **„Meitinger Straße“**

(einfacher Bebauungsplan)

### **C) BEGRÜNDUNG**

---

Fassung vom 21.01.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23098  
Bearbeitung: CR

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	6
5. Beschreibung des Planbereiches .....	9
6. Umweltbelange.....	13
7. Planungskonzept .....	15
8. Begründung der Festsetzungen.....	17
9. Energie.....	19
10. Flächenstatistik .....	20

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Planung verfolgt das Ziel, die anstehende Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern, um eine harmonische Integration mit der bestehenden Bebauung zu gewährleisten und eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Innerhalb des Gebietes wären Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Die Neuaufstellung des Plans zielt darauf ab, sicherzustellen, dass eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen gewährleistet und langfristig gesichert wird. Dies soll durch eine geordnete und zukunftsorientierte Gestaltung des Gebiets erreicht werden, die den aktuellen stadtplanerischen Zielsetzungen entspricht und das Erscheinungsbild der Gemeinde positiv beeinflusst. Hierzu wurde eine Voruntersuchung durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie Innenentwicklung handelt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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 wurde daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 33 Tagen öffentlich ausgelegt.

#### 2.2 Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Es wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (farblich markiert) abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde ferner gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.

## **2.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der bereits durchgeföhrten Beteiligung**

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden wesentliche Inhalte und Festsetzungen geändert.

Des Weiteren erfolgte eine genauere Betrachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend, ob mehr Baurecht geschaffen wird, als derzeit nach § 34 BauGB vorhanden sei. Im Ergebnis war die Planung anzupassen und erneut auszulegen.

Geändert wurde insbesondere:

- Das Freihalten der Flächen entlang der Meitinger Straße wird über nicht über Baugrenzen, sondern über nicht überbaubare Bereiche definiert
- Es werden keine Baugrenzen mehr festgesetzt
- Die Gebäudetypen 1 und 2 sind überall im Geltungsbereich zulässig
- Es werden überall II Vollgeschosse zugelassen
- Geschossflächenzahl, Bauweise und Grenzabstände entfallen
- Die OKFFBEG wird mit 426,20 m ü. NHN festgelegt
- Hinweise zu Niederschlagswasser, Grundwasser, Starkregen und Hochwasser sind ergänzt
- Hinweise zu Immissionen sind ergänzt
- Hinweise zu Artenschutz wurden mit aufgenommen

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Thierhaupten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Sonstige Grünfläche entlang der Meitinger Straße ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich in Übereinstimmung mit diesen übergeordneten Planvorgaben. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

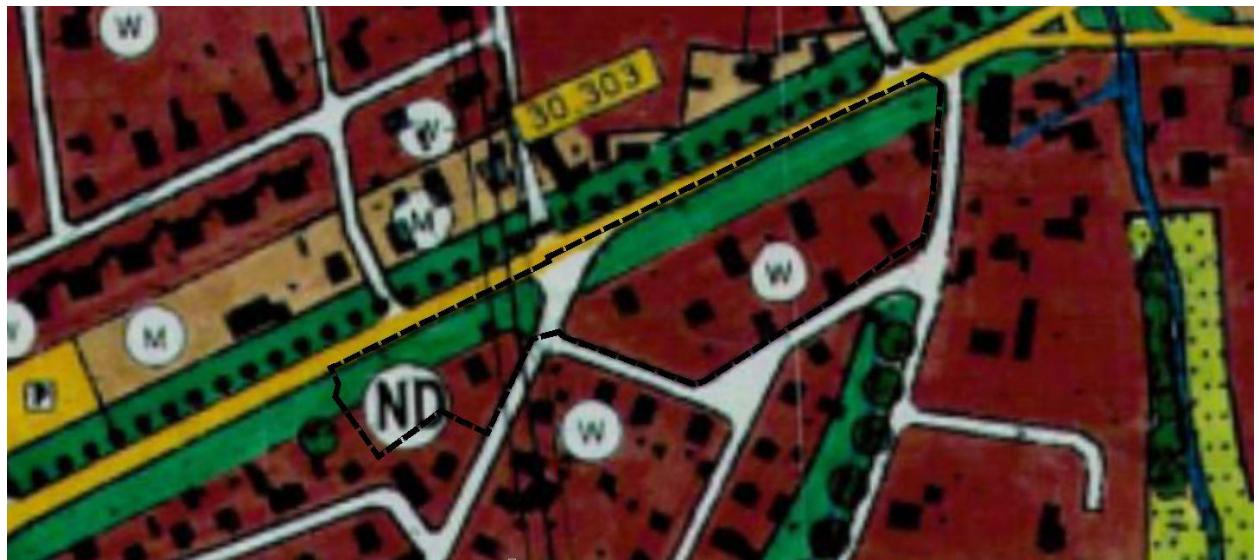


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

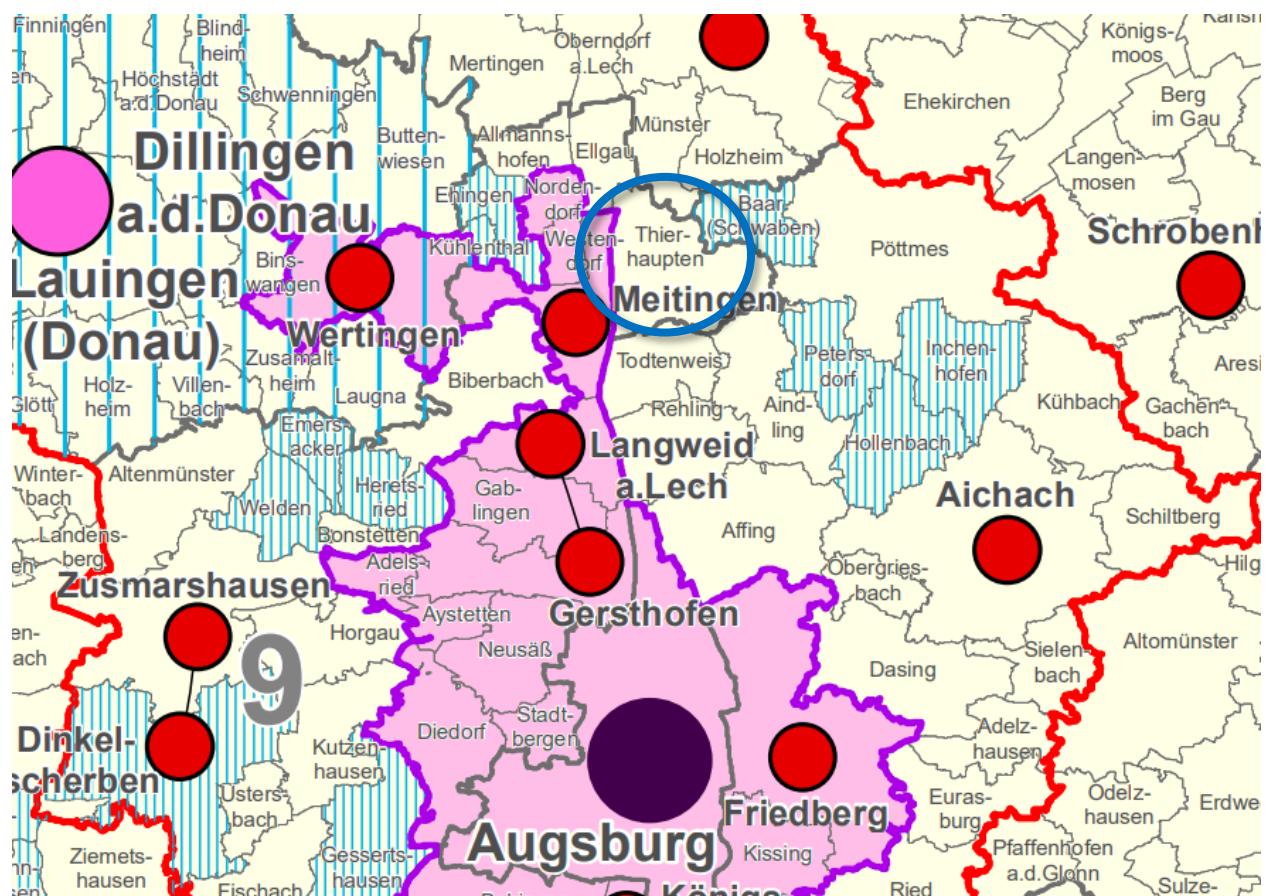
Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind für den Markt Thierhaupten in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Nach dem LEP Bayern (Stand Juni 2023) liegt der Markt Thierhaupten im allgemein ländlichen Raum der Region Augsburg.



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern (Juni 2023) werden vom Markt Thierhaupten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders beachtet und umgesetzt:

### **Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

- In allen Teirläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teirläume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z));
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teirläumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z));
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. (1.1.3 (G));

### **Siedlungsstruktur**

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))

## **4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell befindet sich der Markt Thierhaupten als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg.

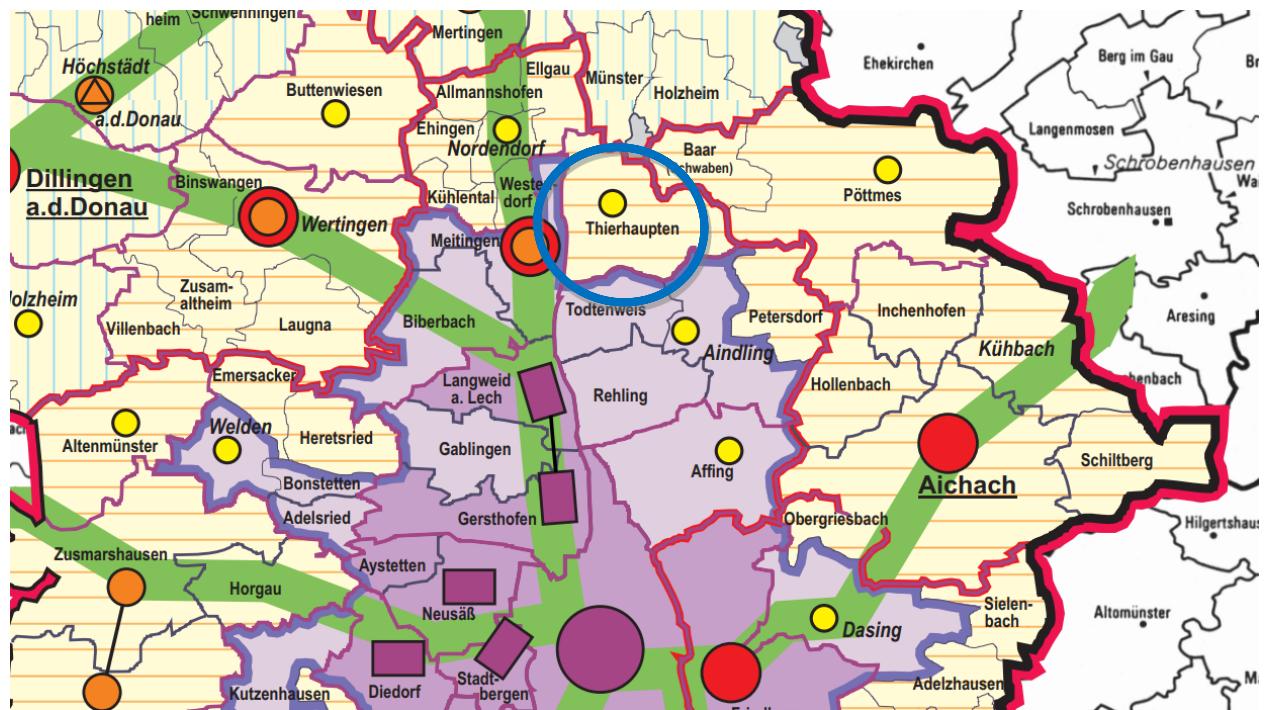


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

● Kleinzentrum

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Augsburg enthalten in Bezug auf den hier aufgestellten Bebauungsplan folgendes:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 871/1, 873/1, 869/1, 869/50, 869/37, 869/38, 869/2, 869/39, 869/3, 869/4, 869/46, 869/42, 869/41, 869/40, 869/35, sowie Teilflächen der Flurnummern 873/4, 872.

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

### 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Staatsstraße 2045 (Meitinger Straße).
- Im Osten, Süden und Westen durch bereits bestehende Wohnbebauung.
- Im Süden und Osten ist das Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung durch Erschließungsstraßen (Adalbert-Stifter-Straße und Wendelinusweg) getrennt.
- Der Teilweg durchquert das Plangebiet und teilt es in einen Ost- und Westteil.

### 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist relativ eben, befindet sich auf einer Höhe von ca. 426 m ü NN und fällt minimal von West nach Ost ab.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Grünflächen und Vegetation treten im Rahmen privater Gartenflächen auf.

Im nordwestlichen Bereich, zur Meitinger Straße (Staatsstraße 2045) hin, befindet sich eine Baumreihe, die die angrenzende Bebauung von der Straße etwas abschirmt. Diese bereits bestehenden Bäume sollen in ihrem Bestand geschützt werden.

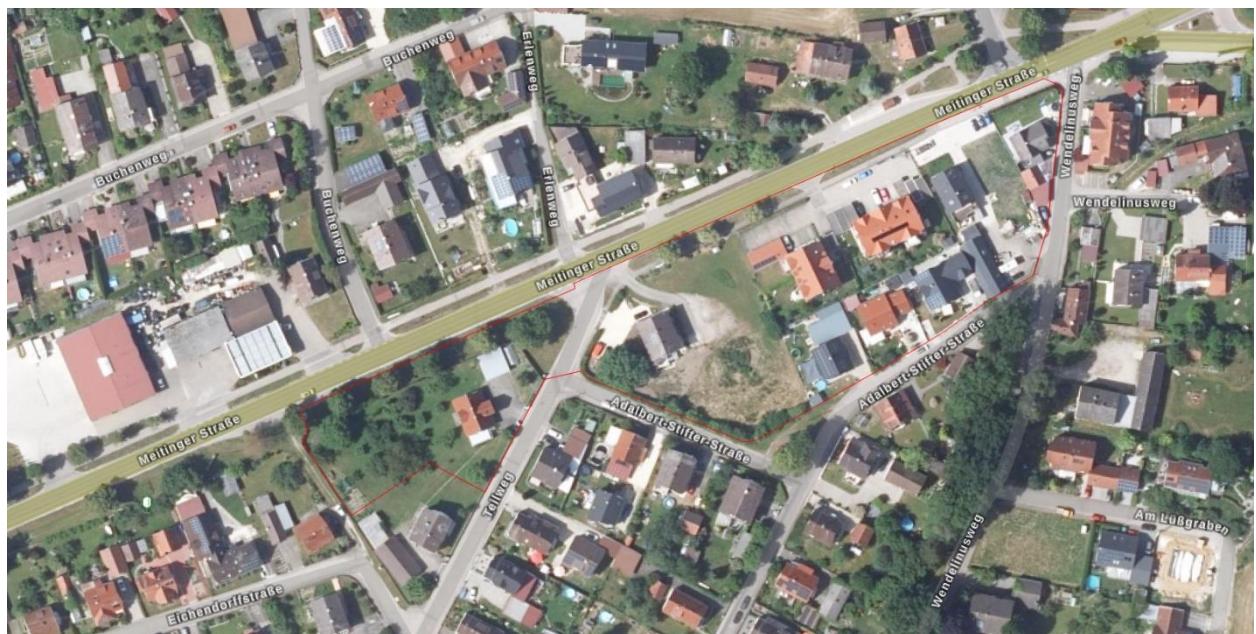


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 5.4 Hochwassergefahrenflächen des Lechs, Friedberger Ach und Lüßgraben (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub>)

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich das Risikogebiet nach Umsetzung der kürzlich durch das Landratsamt genehmigten Maßnahmen am Flutkanal und der Altnet nicht ändern wird, da hier ein Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu Grunde gelegt wird. Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Friedberger Ach (Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf und nach baulicher Umsetzung auch Deiche im Bereich des Flutkanals und der Altnet) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ<sub>extrem</sub>). Bei

Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

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 (HQextrem) der Friedberger Ach und des Lechs gemäß den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahrens- und Risikokarten vollständig überflutet. Die Überflutungstiefe im gesamten Plangebiet liegt zwischen 0,5 und 1,0 m bzw. zwischen 2,0 m und 4,0 m (siehe Abbildung 6).

Bei einem rechtlich relevanten 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) wird auch das Plangebiet überflutet. Die Überflutungstiefe im gesamten Plangebiet liegt größtenteils zwischen 0,0 und 0,5 m (siehe Abbildung 7).

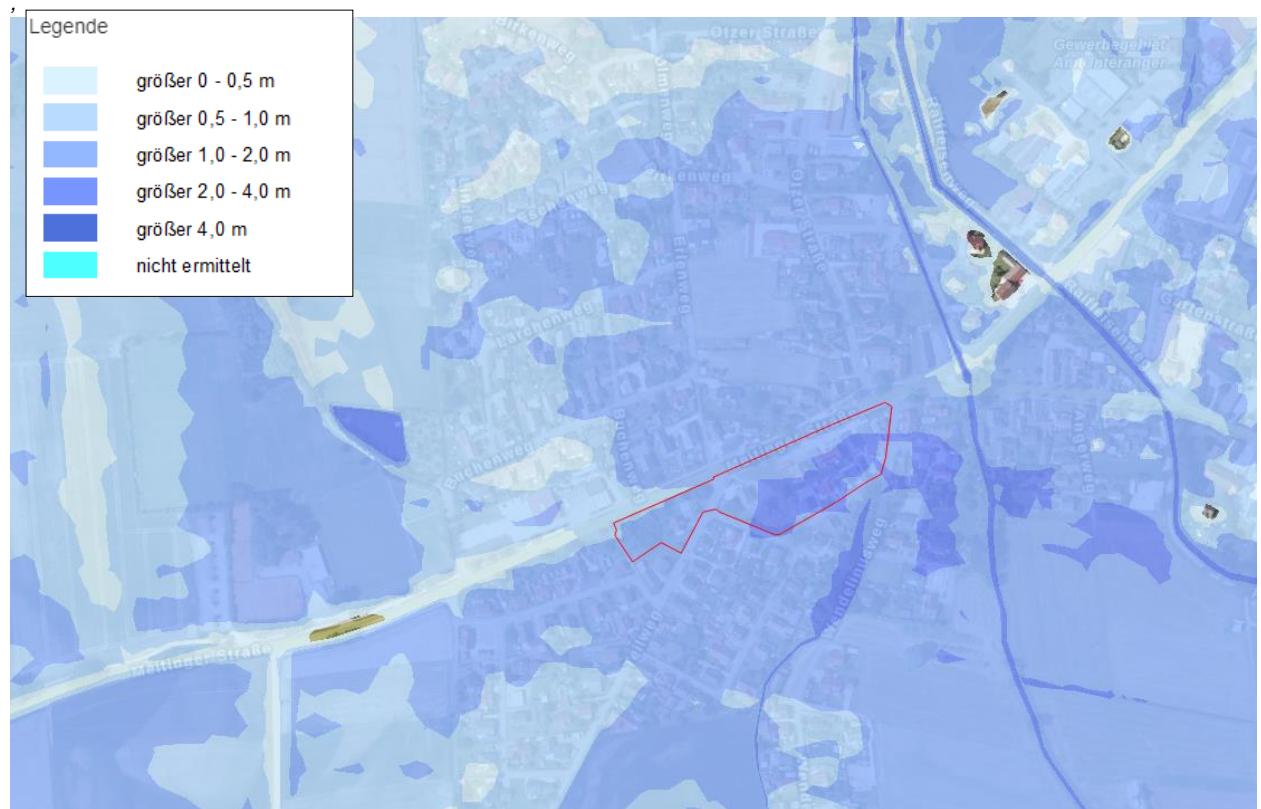


Abbildung 6: Wassertiefen für HQextrem mit Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können.

Wie in der Arbeitshilfe zur Risikobeurteilung vermerkt ist, bedeuten die gesetzlichen Verpflichtungen für den Staat sowie die Kommunen nicht, dass alle Risiken von den Betroffenen ferngehalten werden müssen. Dies wäre auch technisch nicht möglich. Allerdings müssen die Risiken soweit reduziert sein, dass die verbleibenden Hochwasserrisiken vom Einzelnen und der Gesellschaft getragen werden können. Die Städte und Gemeinden müssen diese Risiken bei der Erarbeitung von Bauleitplänen und im Rahmen der

Abwägung berücksichtigen. Im Extremfall sei sogar eine Planung nicht realisierbar (insbesondere, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit von Schäden für Leib und Leben ausgegangen werden muss).

Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft wird, zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden und wenn die darüber hinaus verbleibenden Risiken von den Bauherren (oder zukünftigen Nutzern) „alleine“ getragen werden können, d.h. wenn die Bauherren durch entsprechende Eigenvorsorge und Versicherungsschutz im Schadensfall auch ohne staatliche oder kommunale Hilfsgelder zurechtkommen.

Es handelt sich bei der Fläche überwiegend um städtebaulich erforderliche Festsetzungen. Zudem hat die Gemeinde für den Gesamtort bereits Maßnahmen getroffen, die das Hochwasserrisiko reduzieren. Die Planung erfolgte somit im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung, wie in der Arbeitshilfe empfohlen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB) werden damit hinreichend aus Sicht der Gemeinde berücksichtigt.

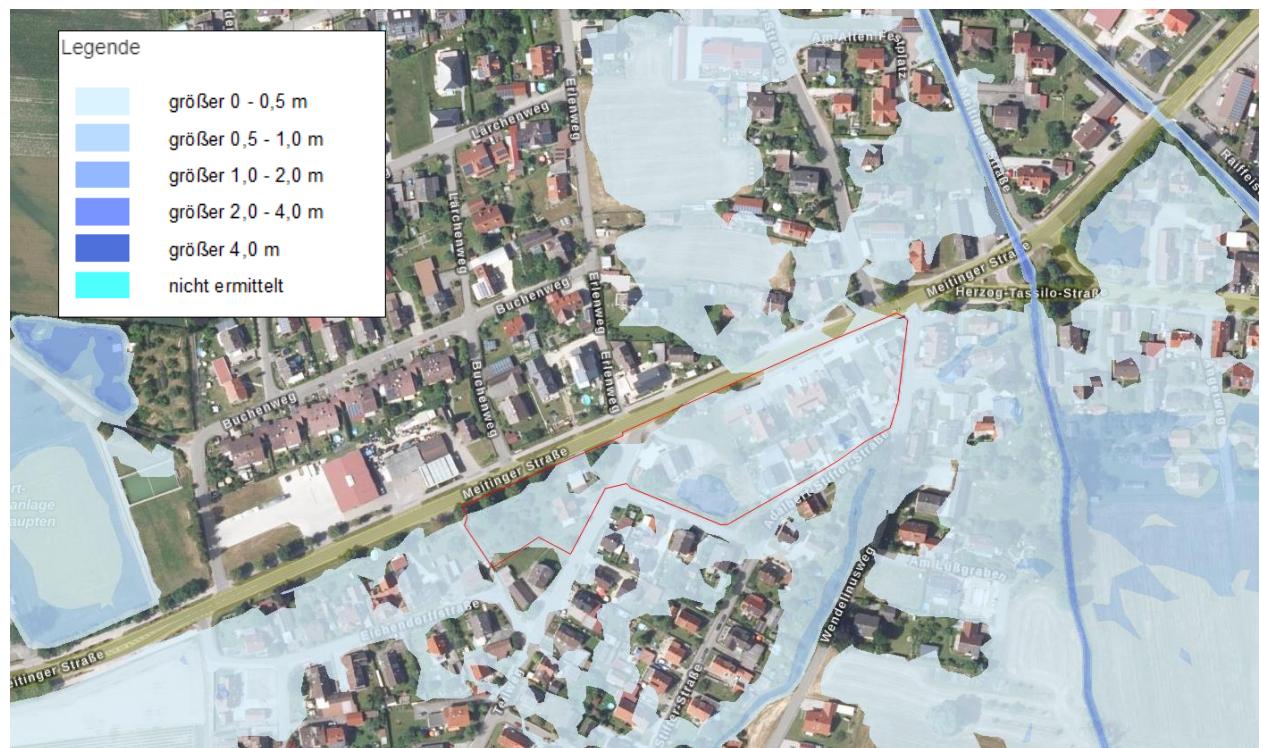


Abbildung 7: Wassertiefen für HQ100 mit Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Derzeit ist etwa die Hälfte des gesamten bebauten Siedlungsraumes des Marktes Thierhaupten vom extremen Hochwasser (HQextrem) betroffen. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan, der bereits (zu etwa 80 %) bebaut ist, kein außergewöhnlicher Sonderfall besteht.

Der Markt Thierhaupten wird die außerordentliche Bedrohungslage durch extremes Hochwasser nur langfristig durch ein hydraulisches Gesamtkonzept bewältigen können. Die zukünftige Bebauung wird das Retentionsvolumen nur minimal beeinflussen und keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserspiegelverlauf haben. Es besteht kein vorhandener Hochwasserschutz, der durch die Planung beeinflusst wird.

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 sowie auf § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG ("hochwasserangepasste Bauweise") hingewiesen. Es wird empfohlen,

das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zu beachten, um potenzielle Gefahren durch extremes Hochwasser zu minimieren.

## 6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

### 6.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets in keinem weiteren Schutzgebiet.

### 6.2 Schutzbereich Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen einer breiten Fauna und Flora zu rechnen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzbereich Tiere, Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

### 6.3 Schutzbereich Boden

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Die Neuaufstellung sieht eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Um dies zu begrenzen, werden Festlegungen für die überbaubare Grundstücksfläche, Grünordnungsmaßnahmen und Versiegelungsmaßnahmen getroffen. Daher ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzbereich Boden zu rechnen.

### 6.4 Schutzbereich Fläche

Das Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf bereits bebaute Flächen und fördert eine ortsbildverträgliche innerörtliche Nachverdichtung. Daher sind **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzbereichs "Fläche" zu erwarten.

### 6.5 Schutzbereich Wasser

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Trinkwasserschutzgebiete. Teile des Plangebiets liegen jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) und in als HQ Extrem gekennzeichneten Hochwassergefahrenflächen. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut. Durch das Vorhaben wird ein geringfügig zusätzlicher Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ermöglicht.

Aufgrund der geringfügig möglichen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Durch Festsetzungen bezüglich der überbaubaren

Grundstücksfläche sowie Grünordnungs- und Versiegelungsmaßnahmen werden Eingriffe in das Schutzbau Wasser minimiert. Es ist daher mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzbau Wasser zu rechnen.

## 6.6 Schutzbau Luft und Klima

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete keine besondere Bedeutung hat. Der Bebauungsplan enthält Festlegungen zur Durchgrünung des Gebiets und zur Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, um negative Auswirkungen auf das Schutzbau Luft und Klima zu minimieren oder teilweise zu verbessern. Es sind daher Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzbau Luft und Klima zu erwarten.

## 6.7 Schutzbau Mensch

Das Plangebiet ist bereits bebaut und größtenteils als Wohnbaufläche genutzt. Das geplante Vorhaben ändert die Art der Nutzung nicht. Daher ist davon auszugehen, dass **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch zu erwarten sind.

## 6.8 Schutzbau Landschaft

Da es sich um einen innerörtlichen Bebauungsplan handelt und das Plangebiet von einer Staatsstraße und bestehender Bebauung umgeben ist, ist davon auszugehen, dass **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Landschaft zu erwarten sind.

## 6.9 Kultur und Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder im direkten Umfeld. Das Planvorhaben hat somit **keine** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## 7. PLANUNGSKONZEPT

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Die geplante Nachverdichtung erfolgt durch quartiersverträgliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Der Bebauungsplan "Meitinger Straße" berücksichtigt dabei insbesondere die vorhandene städtebauliche Struktur, welche vorab untersucht und bewertet wurde.

Dabei wurde die das Straßenbild prägende Bausubstanz entlang der Meitinger Straße und die Quartiersentwicklung der umgebenden Bebauung untersucht.



Abbildung 8: Gebäude mit Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 9: Gebäudeausrichtung im Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

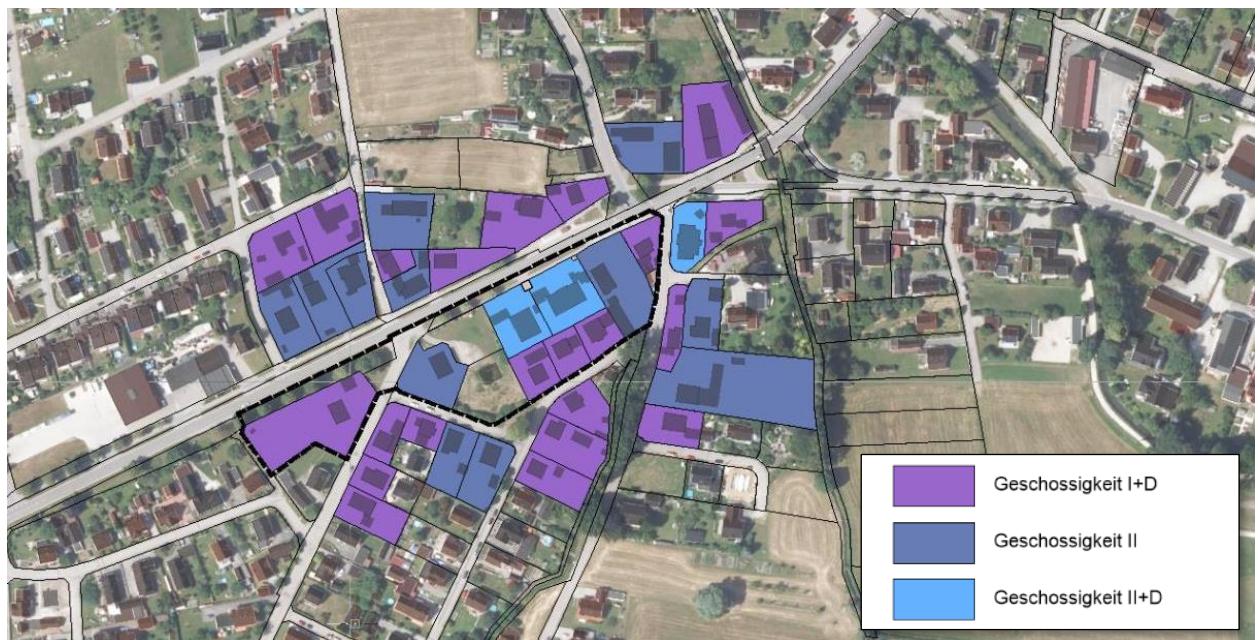


Abbildung 10: Maß der baulichen Nutzung im Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der Bewertung des Ergebnisses der Untersuchung hat die Gemeinde mit den Festsetzungen die zukünftige bauliche Entwicklung vor allem mit der Festsetzung von Höhen und Firstrichtungen festgelegt.

## 7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet sowie alle bestehenden Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen. Es sind keine neuen öffentlichen Erschließungswege geplant bzw. erforderlich.

## 7.3 Grünordnungskonzept

Die Grünflächen innerhalb des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus privaten Gartenflächen zusammen. Durch Festsetzungen bezüglich der Grünordnung reguliert der Bebauungsplan eine ansprechende Durchgrünung.

Die bereits vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand entlang der Meitinger Straße (St. 2045) sollen in ihrem Bestand und ihrer aktuellen Funktion erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des bestehenden Flächennutzungsplans, der eine Begrünung zwischen der Wohnbebauung und der Meitinger Straße vorsieht.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung wird einheitlich eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Der Wert entspricht überwiegend der vorhandenen Bebauung. Die Gemeinde möchte kein Baurecht über § 34 BauGB hinaus schaffen jedoch auch kein Baurecht wegnehmen.

Im Bebauungsplan werden zwei verschiedene Haustypen mit unterschiedlichen Wand- und Gesamthöhen festgelegt, um den Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet ist vom Einflussbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Auch nach Umsetzung der derzeit geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen die die Marktgemeinde aktuell anstrebt, bleibt dieses Risiko bestehen. Zur Sicherung von Leben, Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind entsprechende Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Der Bebauungsplan enthält Festlegungen für die Rohfußbodenoberkante im Sinne von angepassten Maßnahmen in festgesetzten HQ 100/extrem für die betroffenen Bereiche. In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen werden zusätzliche Informationen zu Maßnahmen aufgenommen, um den wasserwirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.

### 8.2 Bauweise und Grenzabstände

Eine Abweichung von der in der BauNVO vorgesehenen offenen Bauweise und den zulässigen Grenzabständen gemäß Art. 6 der BayBO ist nicht erforderlich, da diese dem Ziel der Nachverdichtung nicht widersprechen. Baugrenzen werden nicht festgesetzt, da der Bebauungsplan über den § 34 BauGB hinaus kein Baurecht schaffen möchte.

Entsprechend dem Ziel der Nachverdichtung wird die Anzahl der Wohnungen nicht reguliert. Dies reguliert sich über die gemeindlichen Stellplatzsatzung und die GRZ weitestgehend von alleine.

### 8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Meitinger Straße (St 2045) wird ein nur für die Hauptgebäude nicht überbaubarer Bereich der Grundstücksflächen festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet, insbesondere entlang der Meitinger Straße. Der überbaubare Bereich wurde bewusst soweit zurückversetzt, um die existierende Gebäudeflucht entlang der Meitinger Straße zu erhalten.

Diese planerische Entscheidung trägt dazu bei, die harmonische Integration neuer Bauvorhaben mit der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten und das gewachsene Straßenbild zu bewahren. Dadurch wird somit eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung angestrebt, die sowohl die Bestandsbebauung als auch die geplante Nachverdichtung in Einklang bringt.

## 8.4 Größe der Baugrundstücke

Im Bestreben nach einer ortsbildverträglichen und angepassten Siedlungsstruktur sowie zur Erhaltung der Lebensqualität und unter Berücksichtigung eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Boden und Fläche, wird im Bebauungsplan das Maß der Grundstücke für Wohngebäude festgesetzt.

Diese Maßnahme dient dazu, eine harmonische und gut proportionierte Bebauung zu gewährleisten, die sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die Festsetzung des Grundstücksmaßes trägt dazu bei, die Qualität der Siedlung zu fördern, Ressourcen effizient zu nutzen und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung des Planungsgebiets zu leisten.

## 8.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß der §§ 12 und 14 der BauNVO können überall auf den Grundstücken zugelassen werden. Ihre städtebauliche Wirkung auf den Straßenraum entlang der Meitinger Straße entspricht nicht der Dominanz von Wohngebäuden und kann, wie bisher, hingenommen werden.

Der festgelegte Mindestabstand von 5,50 m für Garagen zu öffentlichen Straßenräumen dient unter anderem der Sicherheit des Straßenverkehrs.

## 8.6 Grünflächen auf Privatgrund

Ausgeschlossen wird die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten, da diese negative Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung und Wasserspeicherung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen und wirken aus städtebaulicher Sicht störend.

## 8.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden wurden in Anlehnung an den Bestand und eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung getroffen.

Besonderes Augenmerk wird auf die Ausrichtung der Firstrichtung gelegt, insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, wo eine präzise Nord-Südausrichtung festgelegt ist. Diese Orientierung richtet sich nach den bereits bestehenden Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung. Die klare Definition der Firstrichtung zusammen mit der zurückversetzten Baugrenze zielt darauf ab, eine harmonische Integration von Neubauten mit der vorhandenen Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans, der von der Meitinger Straße aus nicht einsehbar ist, spielt die Firstrichtung eine weniger ausschlaggebende Rolle im Vergleich zum vorderen Bereich zur Meitinger Straße. Dieser rückwärtige Bereich ist nicht als ortsbildprägend einzustufen, weshalb die Ausrichtung sich sowohl gegen als auch mit der Fahrbahn orientiert. Daher wurde bewusst eine Unterscheidung in der Festlegung der Firstrichtung zwischen dem vorderen und hinteren Bereich vorgenommen. Diese differenzierte

Herangehensweise trägt dazu bei, die städtebaulichen Besonderheiten und Anforderungen der unterschiedlichen Gebietsabschnitte angemessen zu berücksichtigen.

## **8.8 Hochwasserangepasste Bauweise**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem), und selbst nach Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen bleibt dieses Hochwasserrisiko bestehen.

Bei der Planung von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten ist eine angepasste Bauweise erforderlich. Der Bebauungsplan legt die Mindestfertigfußbodenoberkante Erdgeschoss im Sinne von angepassten Maßnahmen in festgesetzten HQ 100 / extrem fest. Die entsprechenden Empfehlungen für Architekten, Bauträger und Bauherren sind in den textlichen Hinweisen zu finden.

Die Anwendung des bestehenden Baurechts wird voraussichtlich keine negativen Auswirkungen gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 3-5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) haben. Es wird erwartet, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt, um Leben, Gesundheit und Sachschäden zu schützen (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

## **9. ENERGIE**

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

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

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

### Solarenergie

Die Markt Thierhaupten liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nach Osten und im südlichen Bereich des Bebauungsplans mit einer Dachausrichtung nach Süden oder Osten ergibt sich eine günstige Möglichkeit zur Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

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

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	13.255 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	11.282 m <sup>2</sup>	85,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.973 m <sup>2</sup>	14,9 %