

---

# MARKT THIERHAUPTEN



Landkreis Augsburg

---

## TEILAUFBEBUNG UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“

- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.12.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24061  
Bearbeitung: CR

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Ausgleichsmaßnahmen .....	5
§ 2 Inkrafttreten (TG1-TG6).....	5
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2. Verfahren.....	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4. Ausgleichsflächen.....	8
5. Umweltbelange, Artenschutz.....	9

## PRÄAMBEL

Die Markt Thierhaupten erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

## **Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

### **Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

##### A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.12.2024 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Änderung, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Aufhebungsbebauungsplan, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 3, Aufhebungsbebauungsplan, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 4, Ausgleichsfläche 1, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 5, Ausgleichsfläche 2, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

##### B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.12.2024

##### Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.12.2024

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES****(1) Teilgeltungsbereich 1**

Änderung der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006 und den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011.

**(2) Teilgeltungsbereich 2**

Vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006 (Aufhebungsbebauungsplan)

**(3) Teilgeltungsbereich 3**

Vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011 (Aufhebungsbebauungsplan)

**(4) Teilgeltungsbereiche 4 und 5**

Festsetzung von Ausgleichsflächen für den Bereich des TG1 als Ersatz für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006 und die im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011 festgesetzten Ausgleichsflächen.

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006, ist ein Ausgleich bereitzustellen. Die zugehörigen Ausgleichsflächen, welche sich im TG2 mit einer Fläche von 2.382 m<sup>2</sup> befinden, sind zu ersetzen.

Diese sind aus dem Ökokonto der Gemeinde (Ausgleichsfläche 2) mit einer Teilfläche von 2.382 m<sup>2</sup> innerhalb des TG5 bereitzustellen.

- (2) Für die Kompensation des Eingriffs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011, ist ein Ausgleich bereitzustellen. Die zugehörigen Ausgleichsflächen, welche sich im TG1 mit einer Fläche von 7.860 m<sup>2</sup> befinden, sind zu ersetzen.

Diese sind aus dem Ökokonto der Gemeinde (Ausgleichsflächen 1 und 2) mit einer Teilfläche von 4.213 m<sup>2</sup> innerhalb des TG4 und mit einer Teilfläche von 3.647 m<sup>2</sup> innerhalb des TG5 bereitzustellen.

### § 2 INKRAFTTRETEN (TG1-TG6)

Der Bebauungsplan Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006 und des rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011 innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 vollständig ersetzt bzw. in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 aufgehoben.

Für den Teilgeltungsbereich 1 gelten außer den weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011 zusätzlich die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen unter § 1 der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen durch Planzeichen im TG4 und TG5.

Markt Thierhaupten, den . . . . .

.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **C) BEGRÜNDUNG**

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

---

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ in der Fassung vom 30.10.2000 wurde erstmalig durch die 1. Erweiterung und erneut durch die 2. Erweiterung geändert.

Für die 1. Erweiterung waren Ausgleichsflächen in Höhe von 2.382 m<sup>2</sup> erforderlich. Für die 2. Erweiterung mussten Ausgleichsflächen von 7.860 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden auf Flur Nr. 555, Gemeinde und Gemarkung Thierhaupten festgesetzt. Die in den Teilgeltungsbereichen TG2 und TG3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 1. Erweiterung in der Fassung vom 27.07.2006 und den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“, 2. Erweiterung in der Fassung vom 22.09.2011 sind an dieser Stelle nicht mehr möglich.

Die Gemeinde hatte sich in den letzten Jahren entschieden, die Ausgleichsflächen, welche für diese Bebauungspläne vorgesehen sind, für anderweitige Nutzungen freizuhalten und in Abstimmung mit dem Landratsamt gleichwertigen Ersatz auf geeigneten Flächen im Gemeindegebiet herzustellen.

Hierzu wurde ein Plan zur Verschiebung der Ausgleichsflächen in Auftrag gegeben und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt in der Fassung vom 29.10.2019 abgestimmt. Dies ersetzt jedoch nicht die jeweiligen Festsetzungen zu den entsprechenden Bebauungsplänen welchen die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet wurden. Dieser Konflikt soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan beseitigt werden. Im Flächennutzungsplan sind Flächen für den Ausgleich nicht dargestellt.

Um den Ausgleich dennoch sicherzustellen, werden die Teilgeltungsbereiche 4 und 5 festgesetzt, die ausschließlich Flächen aus dem Ökokonto dem Bebauungsplan Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ zuordnen.

### **2. VERFAHREN**

---

Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. 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 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 31 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Flächen für den Ausgleich nicht dargestellt, weshalb keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

#### 3.2 Bestehender Bebauungsplan



Abbildung 1: Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ i. d. F. v. 22.09.2011, o. M.

#### 4. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ausgleichsflächen der 1. und der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ werden mit der aktuellen Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ wie folgt verschoben:

Die Ausgleichsfläche für die 1. Erweiterung, hier bezeichnet als „Ausgleichsfläche 1“ und in der Planzeichnung als „Teilgeltungsbereich 2“ gekennzeichnet im Umfang von 2.382 m<sup>2</sup> wird vollumfänglich von der Ökokontofläche auf der Flurnummer 4162 abgebucht.

Die Ausgleichsfläche für die 2. Erweiterung, hier bezeichnet als „Ausgleichsfläche 3“ und in der Planzeichnung als „Teilgeltungsbereich 3“ gekennzeichnet, im Umfang von 7.860 m<sup>2</sup> wird von der Ökokontofläche auf der Flurnummer 4162 mit 3.647 m<sup>2</sup> und von der Ökokontofläche auf der Flurnummer 4204 mit 4.213 m<sup>2</sup> abgebucht.

##### Lageplan Grundlage Ausgleichsflächen; M 1:2.000

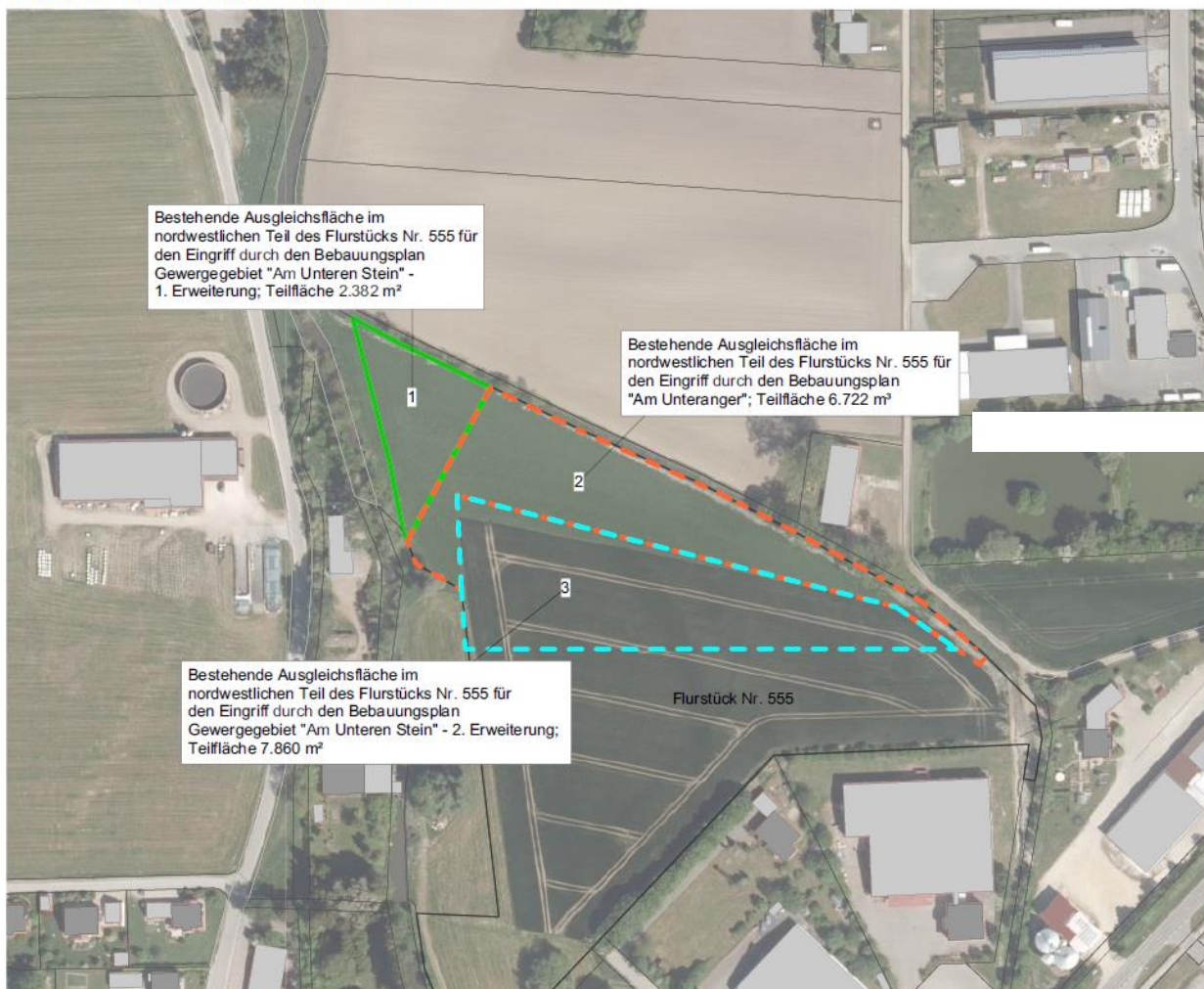


Abbildung 2: Bestehende Ausgleichsflächen



Abbildung 3: Lageübersicht der Ökokontoflächen, o.M.

## 5. UMWELTBELANGE, ARTENSCHUTZ

Auswirkungen auf Umweltbelange bzw. den Artenschutz sind durch die Teilaufhebung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Gewerbegebiet „Am Unteren Stein“ nicht zu erwarten.

In dem Bebauungsplan werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, welche naturschutzfachliche Belange regeln, die durch Planungen und Maßnahmen, in Abstimmung mit den Fachbehörden bereits durchgeführt worden sind. Es finden keine Eingriffe in Natur, Landschaft, Wasserhaushalt oder Boden statt.