

Gemeinde Thaining

Bebauungsplan

„Bauhof“

unter Berücksichtigung der 1. Änderung in der Fassung vom 30.06.2014
unter Berücksichtigung der 2. Änderung in der Fassung vom 06.03.2024
in dieser Fassung in Kraft seit 11.04.2024

Für Teilflächen der Grundstücke 980/7 und 980/4 **(alle Gemarkung Thaining)**

Die Gemeinde Thaining erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der in der Planzeichnung eingetragenen Zweckbestimmung festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof/Abwasserbeseitigung“ sind Räume für den Abwasserzweckverband (Pumpstation, Büro, Sozial- und Lagerräume) sowie ein Wertstoffhof zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof/Vereinsheim“ sind ein Bauhof, Proberäume des Musikvereins, Lagergebäude (Vereinestadel) für den Bauhof und Vereine zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche: GRZ 0,5

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punktes der baulichen Anlage) darf max. 10 m betragen.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen, von den Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Art. 6 BayBO findet keine Anwendung. Art. 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO soll ebenfalls keine Anwendung finden.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans



B.2) Baugrenze



B.3) Straßenbegrenzungslinie



B.4) Einfahrt

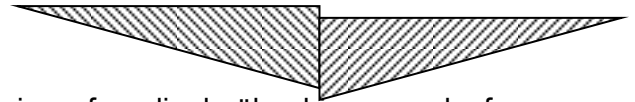


B.5) Straßenverkehrsfläche



B.6) Sichtfeld

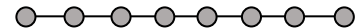
Im Bereich der Sichtfelder ist gemäß Art. 26 BayStrWG eine Bebauung nur zulässig, sofern die darüber hinweg verlaufenden Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden.

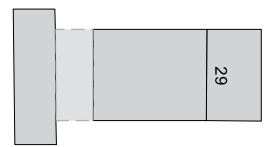
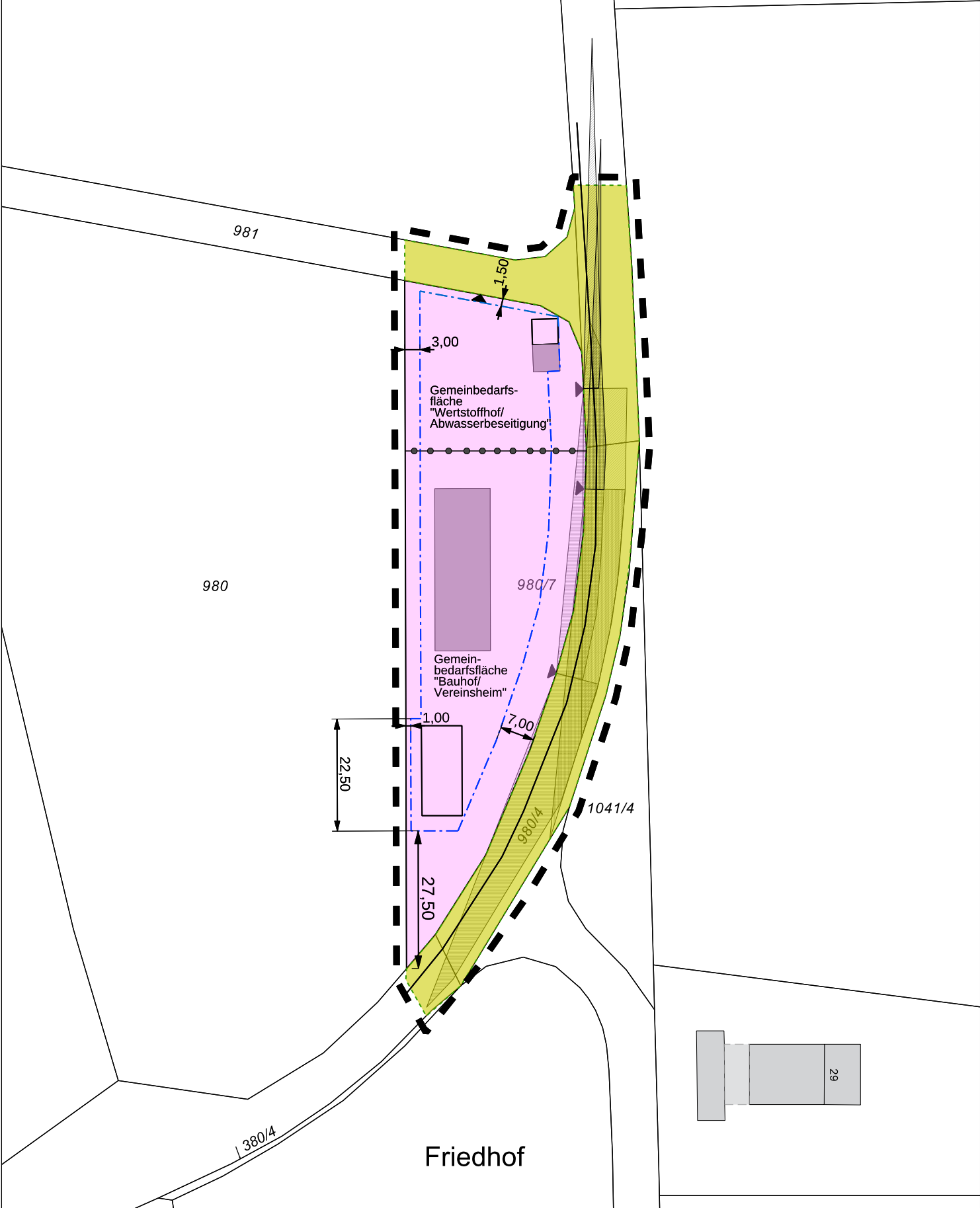
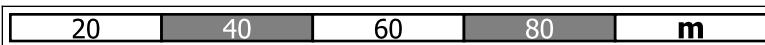


B.7) Gemeinbedarfsfläche mit der in der Planzeichnung eingetragenen Zweckbestimmung“



B.8) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung“





2. Änderung Bebauungsplan "Bauhof"
Seite 3 Planzeichnung

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2024



VG Reichling
Erstellt von: Hentschke, Bauamt
Erstellt am: 06.03.2023
Maßstab 1:1000



C. Hinweise durch Planzeichnung

- C.1) bestehende Flurnummer 980/7
- C.2) bestehende Grundstücksgrenze —○—

D. Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht erwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
4. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Thaining. Hiernach müssen für Stellplätze ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotter) Verwendung finden.

E. Begründung zum Bebauungsplan „Bauhof“¹

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine bislang teilweise mit einem Wertstoffhof bebaute Fläche. Die Nutzung der Fläche soll auch für die Errichtung eines Bauhofs ermöglicht werden.

2. Erschließung

Das Gebiet ist über die Kreisstraße LL 6 an das Straßennetz angebunden.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Siehe D. 1

b) Rechtsgrundlagen/Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bodenschutzgesetz, wurden die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigt. Außerdem war der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thaining zu beachten.

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Thaining

Für die Gemeinde liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Hierin ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof dargestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung: Plangebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT BODEN:

¹ Betrifft die ursprüngliche Fassung. Die Begründung der Änderungssatzungen ist hier nicht veröffentlicht.

- Beschreibung:** Auf der Fläche ist teilweise ein Wertstoffhof mit entsprechenden versiegelten Flächen vorhanden. Der Erweiterungsbereich stellt eine bisher nicht intensiv genutzte Grünfläche dar.
- Auswirkungen:** Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage des Bauhofs werden ca. 50 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Allerdings entstehen für die Böden durch den Bauhof keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Insbesondere wird dort nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert. Die Lagerung von Streusalz erfolgt in Form von Sackware im geplanten Gebäude. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- Ergebnis:** geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT WASSER:

- Beschreibung:** Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.
- Auswirkungen:** Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird selbstverständlich durch Kanalisation und Anschluss an die Kläranlage entsorgt.
- Ergebnis:** geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

- Beschreibung:** Im Hinblick auf die bisherige Grünlandnutzung wird nicht davon ausgegangen, dass dort besonders schützenswerte Lebensräume von Tieren vorhanden sind.
- Auswirkungen:** Das Grünland wird mit Bau des Bauhofs beseitigt. Dabei dürften keine größeren Auswirkungen auf vorhandene Lebensräume zu verzeichnen sein.
- Ergebnis:** mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

- Beschreibung:** Der geplante Bauhof liegt neben dem bereits vorhandenen Wertstoffhof.
- Auswirkungen:** Gegenüber dieser bereits vorhandenen Bebauung wird das Areal in Bezug auf die Landschaft nicht nennenswert zusätzlich belastet.
- Ergebnis:** geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM/ERHOLUNG)

Beschreibung: Die nächstgelegene Bebauung ist in relativ großer Entfernung.

Auswirkungen: Lärmbelastung auf vorhandene Bebauung ist nicht zu befürchten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung: Das Plangebiet ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet. Gebäudedenkmalen befinden sich ebenfalls nicht im Einwirkungsbereich.

Auswirkungen: Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: nicht betroffen

WECHSELWIRKUNG DER SCHUTZGÜTER

Durch die Versiegelungen werden die Funktionen des Bodens beeinträchtigt, was sich unmittelbar durch die Abnahme des Bodenwassergehalts im Untergrund auswirken wird. Mit der Beseitigung der wiesenbedeckten Oberbodenschicht und dem Einbringen von versiegelten Flächen und Bodenplatten wird das jetzt vorliegende Freilandklimatop von einem Siedlungsklimatop abgelöst werden.

GESAMTBEDEUTUNG:

Hinsichtlich der Gesamtwertigkeit der betroffenen Flächen ergibt sich als Ergebnis:
mittlere Bedeutung

1. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Ein Verzicht auf die Planung führt zur Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Fläche würde weiterhin als Grünland genutzt. Der bestehende Mangel hinsichtlich eines Bauhofs bliebe bestehen.

2. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1. Vermeidungsmaßnahmen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Durch die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort andererseits wird eine Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

4.2. Ausgleich

Eingriffsschwere: Eingriffsschwere Typ A (rechnerische GRZ nicht kleiner als 0,5)

Nach Matrix 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergeben sich als Kompensationsfaktor:

Faktor 0,8 (Feld A II)

maßgebliche Fläche	X	Kompensationsfaktor	=	notwendiger Ausgleich
1120 qm (heutiger Wertstoffhof)	X	0,0	=	0 qm
1400 qm	X	0,8	=	1120 qm
2520 qm				1120 qm

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 392 Gemarkung Thaining erbracht. Hierzu wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ausgemagert. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in extensive Bewirtschaftung überführt. Die Wiese wird sich selbst überlassen und einmal im Jahr unter Abfuhr des Mähguts gemäht.

Darstellung der Ausgleichsfläche: Anlage 1

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden bereits alternative Standorte für einen Bauhof untersucht. Der gewählte Standort war aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zum vorhandenen Friedhof und Hochbehälter, der Tatsache, dass der Standort ohnehin bereits aufgrund des Wertstoffhofs vorbelastet ist, der geeignetste Standort. Die Umweltauswirkungen waren vergleichbar.

4. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle dienten Feststellungen vor Ort.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Während des Bauleitplanverfahrens werden die Belange der beteiligten Behörden einzustellen sein. Nach Vorliegen von Baurecht überwacht das Landratsamt Landsberg -Unter Bauaufsichtsbehörde- die Umsetzung der genehmigungspflichtigen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Die Belange des Landschaftsschutzes werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech wahrgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft, werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vertreten.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den geplanten Bauhof wurde ein bereits belasteter Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm- Immissionen)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Thaining, den _____

Stork, Erster Bürgermeister