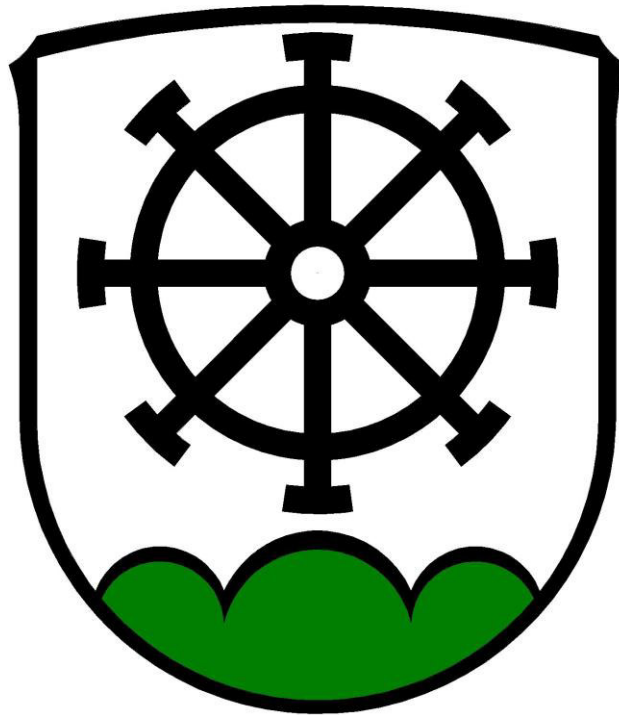


# Gemeinde Thaining

## 15. Änderung Flächennutzungsplan



Gemeinde Thaining  
vertreten durch den 1. Bürgermeister Leonhard Stork  
Dorfplatz 1  
86943 Thaining

## 2. Begründung

in der Fassung vom 07.11.2024

# INHALTSVERZEICHNIS

## **1.0 Anlass der Planung und Nachweis des Bedarfs**

1.1. Anlass

1.2. Nachweis des Bedarfs

## **2.0 Grundsätze der Flächennutzungsplanänderung**

2.1. Änderungsbereich 1

2.2. Änderungsbereiche 2-7

2.3. Grundsätzliches

## **3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

## **4.0 Umweltbericht**

4.1. Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

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

4.3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen auf die Schutzgüter

4.4.2 Ausgleich

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

4.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

4.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **5.0 Grünordnung und Artenschutz**

## **6.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

## **1.0 Anlass der Planung und Nachweis des Bedarfs**

### **1.1 Anlass**

#### Änderungsgebiet 1 (Neuausweisung Baufläche):

Der Gemeinderat der Gemeinde Thaining hat am 26.04.2024 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Thaining Nord-Ost“ beschlossen.

In der Gemeinde Thaining besteht aktuell eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes am nordöstlichen Ortsrand reagiert die Gemeinde Thaining auf den Bedarf (siehe 1.2. dieser Begründung) an Wohnbaugrund.

Das Änderungsgebiet 1 wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Das Gebiet ist über den Kalblweg und den Mühlweg an die Hauptverbindungsstraße (Untergasse) nach Landsberg am Lech angebunden.

Der Bebauungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren aufgestellt.

Das Grundstück wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Thaining bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Änderungsgebiete 2-7 (Rücknahmen Bauflächen):

Im Rahmen der bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur das Planungsgebiet 1 betreffenden 15. Flächennutzungsplanänderung wurde seitens der Regierung von Oberbayern (als höhere Landesplanungsbehörde) deutliche Kritik an der Ermittlung bestehender Flächenpotentiale geäußert. Sowohl die höhere Landesplanungsbehörde als auch der Regionale Planungsverband haben die Rücknahme bestehender Flächenpotentials im Flächennutzungsplan angeregt, bevor -wie zum Beispiel im Planungsgebiet 1- zusätzliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

Daraufhin wurde der Flächennutzungsplan kritisch hinsichtlich derartiger Potentiale untersucht. Dabei wurden die Planungsgebieten 2-7 identifiziert, die zwar im Flächennutzungsplan als Bauflächen (teilweise als Wohnbauflächen teilweise als Mischgebiete oder Dorfgebiete dargestellt sind, die aber seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans (24.03.1999) nicht realisiert wurden und auch derzeit keine Realisierungsperspektive bieten.

Die Flächen sollen nach der Änderung nicht mehr als Baufläche sondern jeweils wie die angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünflächen dargestellt werden.

#### Saldo

In Summe kommt es zu einer Rücknahme von ca. 3,71 ha bisher als Bauflächen dargestellten Flächen gegenüber 1,22 ha (im Änderungsbereich 1) neu dargestellten Bauflächen, also im Saldo zu einer Verminderung um 2,49 ha.

### **1.2. Nachweis des Bedarfs**

Von Seiten der Gemeinde Thaining liegt eine „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Thaining gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“ in der Fassung der Fortschreibung vom November 2023 (bestätigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2023) vor (vgl. Anlage 1 dieser Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Gemäß dieser Ermittlung besteht bis zum Prognosejahr 2041 ein Zuwachs von 219 Einwohnern.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner je Wohnung weiterhin sinkt, da vor allem Jüngere und Ältere Personen in kleineren, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen und bezahlbaren sowie barrierefreien Wohnungen unterkommen werden. Bei einer angenommenen künftigen durchschnittlichen Belegung von 2,2 Einwohnern je Wohnung ergibt sich daraus ein Bedarf an 100 neuen Wohnungen. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Teil davon durch die Aktivierung von bestehenden Flächenpotentialen gedeckt werden kann. Der darüber hinausreichende Bedarf muss durch Neuausweisungen befriedigt werden.

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird nach Einschätzung der Gemeinde steigen. Hier werden vermehrt Wohnungen angeboten werden, um den örtlichen Bedarf nach kleinem und bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Zusammenfassend wird in der „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Thaining gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“, Fortschreibung vom November 2023 der Siedlungsflächenbedarf wie folgt abgeschätzt:

*Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Flächenpotentiale ergibt sich folgender Bedarf an neuen Wohnungen.*

Einwohner 2022	1.094
Einwohnerprognose 2041	1.313
Einwohnerzuwachs	219
notwendige neue Wohnungen bei 2,2 EW/Wohnung	100
davon durch bestehende Flächenpotentiale zu decken	41
<b>verbleibender Wohnungsbedarf im Betrachtungszeitraum</b>	<b>59</b>

Anpassung der vorgenannten Annahmen unter Berücksichtigung der Änderungsbereiche 2-7:

Die in der Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Thaining gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“ in der Fassung der Fortschreibung vom November 2023 (bestätigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2023) aufgestellte Aussage zu bestehenden Flächenpotentialen in Bezug im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Bauflächen, für die noch kein Baurecht besteht, war nicht korrekt vorgenommen worden, was durch die gegenständlichen Änderungsbereiche 2-7 korrigiert wird. Nach Rechtskraft der 15. Flächennutzungsplanänderung und des parallelen Bebauungsplans Thaining Nord-Ost werden außer einer kleinen Fläche südlich der Schmiedgasse (2 Grundstücke), für die bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht, aber die Erschließung nicht gesichert ist, keine Flächen mehr vorhanden sein, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, für die aber noch kein Baurecht besteht. Das insgesamt vorhandene in der so korrigierten Bedarfsermittlung anzusetzende Potential reduziert sich unter Zugrundelegung der sonstigen genannten Annahmen um 2,85 Wohnungen auf gerundet 38 Wohnungen, so dass ein verbleibender Wohnungsbedarf im Betrachtungszeitraum von 62 Wohnungen verbleibt.

Bedarfsdeckung durch den Änderungsbereich 1:

Im planungsgegenständlichen Gebiet wird überschlägig abgeschätzt, der Bedarf an folgenden Wohnungen abgerufen:

Kleinere Einzelhäuser mit bis zu drei Wohnungen und Doppelhäuser (ca. 15 Gebäude mit im Schnitt 2 EW)	ca.	30	WE
---	-----	----	----

Die Gemeinde nimmt durch das Plangebiet nicht das gesamte prognostizierte Bevölkerungswachstum in Anspruch. Abzüglich der aus Sicht der Gemeinde aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale verbleibt ein restlicher Bedarf von 32 Wohnungen.

## 2.0 Grundsätze der Flächennutzungsplanänderung

### 2.1. Änderungsbereich 1

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Thaining.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,224 ha.  
Das Gelände ist eben.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Thaining:  
Flurstück Fl.Nr. 1228 und Teilfläche Fl.Nr. 1223

Die Grenze des Änderungsbereichs 1 ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

#### **Neue Darstellung:**

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.  
Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des parallel aufgestellten Bebauungsplanes, bebaut wird.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Haltestelle für den ÖPNV in Richtung Landsberg am Lech und Weilheim befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Thaining sichergestellt.

#### **Abwasserentsorgung**

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Thaining eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt und an den Bestand angeschlossen wird.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die Versickerungsfähigkeit der überplanten Fläche wurde untersucht und es wurde festgestellt, dass eine Versickerung in den untersuchten Bereichen möglich ist.

#### **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

## 2.2. Änderungsbereiche 2-7:

Die Änderungsbereiche 2-7 werden wie folgt tabellarisch dargestellt:

Änderungs- bereich	Flurstücke (Teilflächen)	Größe	bisherige Darstellung	Künftige Darstellung
2	FINr. 935/10	Ca. 0,61 ha	WA	Fläche für LW
3	FINr. 1786	Ca. 0,86 ha	WA/MD	Fläche für LW
4	FINrn. 1175 und 1175/4	Ca. 0,39 ha	MI	Grünfläche
	FINrn. 7, 1172 und 1174	Ca. 0,30 ha	WA	Grünfläche
5	FINrn. 1151, 1154 und 1155	Ca. 0,40 ha	MI	Grünfläche
6	FINr. 1223	Ca. 1,01 ha	MI	Fläche für LW
7	FINr. 1125 und 1126/1	Ca. 0,14 ha	MI	Grünfläche
Summe		Ca. 3,71 ha		

Die Grenzen der Änderungsbereiche 2-7 sind im Plan zeichnerisch festgesetzt.

In Summe werden in den Änderungsbereichen 2-7 ca. 3,71 ha als Bauflächen dargestellte Flächen künftig als Flächen für die Landwirtschaft oder als Grünflächen dargestellt.

Die Änderungsbereiche 4 und 5 werden deshalb als Grünfläche dargestellt, weil diese Darstellung die angrenzende Darstellung als innerörtliche Grünflächen aufnimmt. Die angrenzenden Flächen sind als Grünflächen dargestellt worden, um den Charakter Thainings als „Angerdorf“ zu festigen. Wenn nun auch die bisher vorgesehene einzeilige Darstellung von Bauflächen wegfällt, so macht das diese innerörtlichen Grünflächen noch wertvoller, da die bislang vorgesehene einzeilige Baufläche dazu geführt hätte, dass bei einer dortigen Bebauung die Grünflächen weniger erlebbar/einsehbar wären.

## 3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Thaining gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen.

## 4.0 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Verfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf den Änderungsbereich 1. In Bezug auf die Änderungsbereiche 2-7, in denen Flächen, die bisher als Bauflächen (Mischgebiet, Dorfgebiet oder Wohngebiet) dargestellt wurden und künftig als Fläche

für die Landwirtschaft oder Grünfläche dargestellt werden, können sich von vornherein keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter ergeben.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung im Änderungsbereich 1 keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans**

Siehe Begründung 1.1.

#### **4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

##### **a) Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thaining als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Außenbereich, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier gemäß § 35 BauGB.

##### **b) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Thaining im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Thaining betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns (5.1.1)

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeits-plätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### Siedlungsstruktur (5.1.2)

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Thaining hat sich entschieden, das Baugebiet im Änderungsbereich 1 im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln. Ziel ist es eine gute Altersstruktur der Bevölkerung langfristig über Familiengründungen von Einheimischen und einem geregelten Zuzug von auswärtigen jungen Familien sicher zu stellen. Die Grundsätze des LEP 3.3 (G und Z) werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP 3.3 (G und Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar.

Im Zuge der Planung werden die Bauwerber darauf hingewiesen im Rahmen der ortstypischen Strukturen auch über flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen nachzudenken. Insbesondere der demographische Wandel soll bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan versucht sich in seinen Festsetzungen vom Leitbild einer Einfamilienhausbebauung zu lösen und bewusst auch Festsetzungen zu treffen, die Mehrfamilienhäuser zulassen.

### **Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019**

Die Gemeinde Thaining liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und im Erholungsraum „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

A | Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

G 1.4 Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.

G 2.1 Die Vorteile des Zuzugs in der Region sollen genutzt, Integrationsanstrengungen sollen erhöht werden.

G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

B | Natürliche Lebensgrundlagen

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.



Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammen-hang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber-hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Durch vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Thaining vor allem einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren. Die Flächen orientieren sich am derzeitigen Bedarf (siehe Ziffer 1.2 „Nachweis Baulandbedarf“).

Der Änderungsbereich 1 befindet sich nicht in einem landschaftlich, naturschutzfachlich und/oder für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereich. Eine bestehende Straße wird mit für die Erschließung herangezogen. Das Planungsgebiet befindet sich im räumlichen Anschluss an Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischnutzung. Die ortplanerische Ordnung wird somit aufgegriffen und weiterentwickelt, es besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region 14 München.

#### **4.2. 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. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf den Änderungsbereich 1.

##### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

###### **SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

**Beschreibung:** Im Hinblick auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland wird nicht davon ausgegangen, dass dort besonders schützenswerte Lebensräume von Tieren vorhanden sind.  
FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff

**Auswirkungen:** Im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Acker dürften keine größeren Auswirkungen auf vorhandene Lebensräume zu verzeichnen sein. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begründung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Einzelbäume und Baugruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes zur Bereicherung des

Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.  
Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

#### SCHUTZGUT BODEN:

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes. Die Fläche wird derzeit als Ackerland intensiv genutzt.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude, Straßen und sonstiger befestigter Flächen werden bei einer GRZ von 0,35 ca. 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die bauliche Nutzung können Belastungen ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden, sollten allerdings in einem Wohngebiet nicht vorkommen. 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 wird als hoch eingeschätzt. Die Böden sind als sickertfähig einzustufen.

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird selbstverständlich durch Kanalisation und Anschluss an die Kläranlage entsorgt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung: Plangebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Beschreibung: Die Erweiterungsfläche ist umgeben von  
- bestehender Wohnbebauung im Westen,  
- landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Osten und Süden.  
Das Erweiterungsgebiet ist somit zwar einsehbar, aber einer bereits vorhandenen Bebauung vorgelagert, sodass es zu keiner erheblichen Zusatzbelastung des Landschaftsbildes kommt.

Auswirkungen: Das Erweiterungsgebiet ist zwar einsehbar, aber einer bereits vorhandenen Bebauung vorgelagert, sodass es zu keiner

erheblichen Zusatzbelastung des Landschaftsbildes kommt. Die Bebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, obwohl eine störende Fernwirkung nahezu völlig ausgeschlossen werden kann. Die vorgesehene Eingrünung mit einer Baumreihe im Osten soll einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleisten. Besonders wichtige Ansichten auf das Ortsbild oder Blickbeziehungen vom Ort in Richtung Alpen o.ä. werden nicht tangiert. Die Naherholungsfunktion wird ebenfalls nur unerheblich beeinflusst.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

#### 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 Asphaltflächen und Hausfassaden wird das jetzt vorliegende Freilandklimatop von einem Siedlungsklimatop abgelöst werden.

#### **b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:**

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

#### **c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:**

##### SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM/ERHOLUNG)

Beschreibung: Im Westen des Plangebiets grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Auswirkungen: Durch die Erweiterung der Wohnbebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da im Plangebiet eine gleiche Nutzung wie die angrenzende (Wohnbebauung) realisiert werden soll.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

#### **d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

##### SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung: Das Plangebiet ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Aufgrund der Lage des Baugebietes und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bodendenkmäler sind weder verzeichnet noch vermutet.

Auswirkungen: Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: nicht betroffen

**e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung, den damit verbundenen Neubauten und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Thaining sichergestellt.

**f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:**

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung hat nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

**4.3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.**

Ein Verzicht auf die Planung führt zur Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende Mangel an Wohnraum bliebe bestehen.

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

**4.4.1. Vermeidungsmaßnahmen auf die Schutzgüter**

**SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:**

Die Versiegelung wird auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans durch die Festsetzung der GRZ, die Vorgabe, dass Niederschlagswasser zu versickern ist und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des im Parallelverfahren ausgelegten Bebauungsplanes geregelt.

#### 4.4.2. Ausgleich

##### 4.4.2.1. Bewertung des Ausgangszustandes:

Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutztes Ackerland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

##### 4.4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl** (GRZ) oder die **Grundfläche**.

Die Grundflächenzahl im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird 0,35 betragen.

##### 4.4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

###### Der auszugleichende Eingriff umfasst den Änderungsbereich 1.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,35 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

**Acker A11: 11.752 qm x 2 WP/ qm x 0,35 (GRZ) = 8.226 Wertpunkte**

###### Der Ausgleich wird erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto:

FINr. 1617 Gemarkung Thaining 7.050 WP (Kontostand vor Abbuchung 7.050 WP; Grundstück damit vollständig verbraucht)

FINr. 1617/2 Gemarkung Thaining 880 WP (Kontostand vor Abbuchung unter Berücksichtigung der Abbuchung durch die 2. Änderung Bauhof 880 WP; Grundstück damit vollständig verbraucht)

FINr. 1632 Gemarkung Thaining 120 WP (Kontostand vor Abbuchung unter Berücksichtigung der Abbuchung durch die 2. Änderung Bauhof 120 WP; Grundstück damit vollständig verbraucht)

FINr. 1631 Gemarkung Thaining 40 WP (Kontostand vor Abbuchung unter Berücksichtigung der Abbuchung durch die 2. Änderung Bauhof 40 WP; Grundstück damit vollständig verbraucht)

FINr. 1629 Gemarkung Thaining 136 WP (Kontostand vor Abbuchung 6.690 WP)

#### 4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Grenzen der Gemeinde Thaining befinden sich derzeit keine geeigneten innerörtlichen, un bebauten Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, bzw. zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen wurden im Rahmen der Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung unterschiedliche Standorte geprüft. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung von Thaining zur Verfügung steht. (LEP 3.2 (Z))

#### 4.6. 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.

#### **4.7. 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.

Auch die Gemeinde Thaining selbst wird die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Thaining geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

#### **4.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Wohngebietserweiterung, die vorrangig den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Umsetzung wird keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands mit sich bringen, die über die ortsübliche und fachlich sachgerechte Verwirklichung eines ländlichen Wohngebiets hinausgehen.

#### **5.0 Grünordnung und Artenschutz**

Das Baugebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Vorgaben zur Grünordnung erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplans

#### **6.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Thaining, den .....

.....  
Leonhard Stork, Erster Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro  
Schenk & Lang

.....  
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner