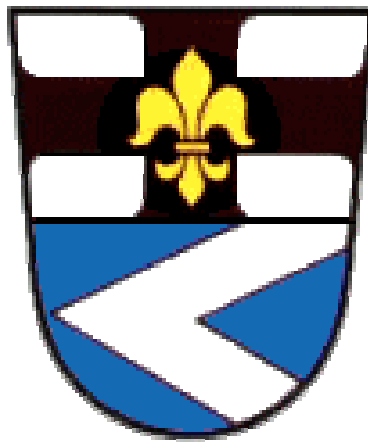


GEMEINDE SIELENBACH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



ENDFASSUNG VOM 13.07.2011

Planungsträger:

Gemeinde Sielenbach
Verwaltungsgemeinschaft Dasing
Schwaigstraße 16
86577 Sielenbach
Landkreis Aichach-Friedberg

Sielenbach, den

(Siegel)

.....:
Martin Echter, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252 / 81629, Fax: 08252 / 4362
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

I BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung	2
A Anlass der Änderung.....	2
B Änderungsbereich	3
1 Lage und Abgrenzung.....	3
2 Heutige Darstellung und Nutzung.....	3
C Ziel der Änderung.....	4
D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung.....	5
1 Ziele der übergeordneten Planung.....	5
2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung.....	6
E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	6
F Standortalternativen, Grünordnung, Ausgleich, Umweltprüfung	7
G Sonstiges	8

II UMWELTBERICHT

Vorbemerkung

Die Gemeinde Sielenbach verfügt über einen mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 04.04.2002 genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung rechtswirksam und seither fünfmal geändert wurde. Die im Änderungsbereich angestrebte Nutzung stimmt nicht mit den Darstellungen in der bisher rechtskräftigen Planfassung überein, daher ist die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sielenbach hat in den Sitzungen vom 09.02.11 bzw. 10.03.11 beschlossen, die erforderlichen Änderungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durchzuführen. Mit der Ausarbeitung wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

A Anlass der Änderung

Der Standort der Firma H.u.M.Popfinger-Verwaltungs-GmbH & Co.KG in Tödtenried hat sich in der Vergangenheit neben dem alteingesessenen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt, als Folge von notwendigen Existenzsicherungsmaßnahmen. Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in der Landwirtschaft hatte den Unternehmer bereits in 90er Jahren des letzten Jahrhunderts zu einer neuen Orientierung gezwungen. Dabei hatte es zunächst ausgereicht, Teilbereiche der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zu einem Umschlagplatz mit Lager und Kommissionierung von Markensportartikel umzunutzen.

Im Jahr 1997 hatte der Gemeinderat eine von der Firma H.u.M.Popfinger-Verwaltungs-GmbH & Co. KG beabsichtigte Ausdehnung der Betriebsanlagen als Anlass gesehen, dem Betrieb mit einer Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete, sinnvolle Erweiterung an einem geeigneten Standort zu schaffen. Dabei galt es, den für den Arbeitsmarkt und die Wertschöpfung des Ortes bedeutsamen Betrieb durch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in seinem Bestand nachhaltig zu sichern und ebenso die Wohnqualität der Anlieger und die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Durch die Nachnutzung einer vormaligen Kiesgrube am südwestlichen Ortsrand von Tödtenried konnten mögliche Beeinträchtigungen von Anliegern vermieden und das mit den geplanten baulichen Anlagen verbundene Eingriffspotential begrenzt werden. Zugleich wurde die Einbindung der Erweiterungsbauten begünstigt. Mit Hilfe umfangreich begrünter Wallflächen um das damals geschaffene Sondergebiet konnte eine wirksame Einbindung der umfangreichen Gebäudekubaturen in die Landschaft erreicht werden.

Zur nachhaltigen Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes ist aktuell eine Erweiterung der Funktionen und der baulichen Anlagen im Sondergebiet erforderlich. Für eine effektive Verwaltung und Steuerung der Betriebsabläufe ist die Errichtung eines Verwaltungs- und Betriebsleitergebäudes in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Sondergebiet notwendig. Zudem sollen künftig in geringem Umfang lagernahe Verkaufsflächen zur Verfügung gestellt werden. Da weder im bestehenden Gebäude, noch im bestehenden Sondergebiet ausreichend Platz für diese geforderten Funktionen besteht, wird eine Erweiterung am westlichen Rand des bestehenden Sondergebiets erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für die Erweiterung benötigte Fläche als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen.

Der im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

B Änderungsbereich

1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 1,0 ha große Teilfläche am Westrand des Grundstücks mit der Flurnummer 251 (Tf.) Gemarkung Tödtenried, Gemeinde Sielenbach. Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortseingang von Tödtenried, unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße zum südwestlich gelegenen Ort Heilbach.

Die Erschließung wird über die westlich angrenzende Ortsverbindungsstraße nach Heilbach sichergestellt, von welcher nach Südosten eine direkte Abzweigmöglichkeit bzw. Anbindung zur Staatsstraße St 2338 und damit zur südlich gelegenen Bundesautobahn A8 (AS Adelshausen ca. 3,5 km südwestlich) besteht.

Nach Westen hin wird der Änderungsbereich von der o.g. Ortsverbindungsstraße abgegrenzt. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die Zufahrt zum bestehenden Sondergebiet. Dieses grenzt im Osten an den Geltungsbereich der Änderung an. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die westliche Zufahrt zum neu errichteten Wohngebiet am Hürleberg an, welches im Nordosten an den Änderungsbereich anschließt.

2 Heutige Darstellung und Nutzung

Der Südteil des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung resultiert aus der Flächennutzungsplanänderung, die seinerzeit parallel zum Bebauungsplan Tödtenried Nr. 1 durchgeführt wurde. Vom Nordteil des Änderungsbereichs, welcher bisher noch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung war, ist der Bereich im Südwesten und entlang der Ortsverbindungsstraße ebenso als Maßnahmenfläche, der verbleibende nordöstliche Teil als Grünfläche (begrünter Ortsrand) dargestellt. Da die im Norden dargestellten Flächen nicht auf Festsetzungen aus einem verbindlichen Bauleitplan zurückgehen, sind die dargestellten Maßnahmenflächen lediglich als Willensbekundung seitens der Gemeinde zu werten. Sie besagen nicht, dass an dieser Stelle gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung die Verpflichtung zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen besteht.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs, welcher bereits zum Geltungsbereich des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gehörte, wurde bisher als Ausgleichsfläche gestaltet und extensiv gepflegt. Der Bestand wird von dem naturnah mit Sträuchern und Bäumen bepflanzten Wall im Osten und einem naturnah gestalteten Rückhalte- und Versickerungsbereich (Flachmulden mit Schilfröhricht) im Südwesten geprägt. Die restlichen Flächen werden als Wiese extensiv gepflegt. Der Nordteil des Änderungsbereichs wird bisher als Grünland herkömmlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Ortsverbindungsstraße nach Heilbach stockt eine Baumreihe aus Linden.

C Ziel der Änderung

Die Gemeinde Sielenbach ist sich der Bedeutung des im bestehenden Sondergebiet angesiedelten Betriebes für den Arbeitsmarkt und die Wertschöpfung in der Ortschaft Tödtenried bewusst. Die Beweggründe, die seinerzeit für eine Auslagerung aus dem Ortskern und die Wahl des bestehenden Standorts gesprochen hatten, haben sich in der Vergangenheit als richtig erwiesen. Die Nutzung eines vorbelasteten Standorts, der sich durch grünordnerische Maßnahmen gut in die Landschaft einbinden ließ und dessen Lage eine günstige und konfliktarme Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt, sprechen weiterhin für den bestehenden Standort. Auch die nun anstehende Erweiterung des Standorts ist grundsätzlich zu befürworten. Bei der Planung ist die Lage am Ortsrand und am Rande des naturschutzfachlich wie landschaftlich bedeutsamen Ecknachtals zu berücksichtigen, um unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Die zusätzlichen Bauflächen werden analog zur bisherigen Darstellung des bestehenden Standorts als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) dargestellt. Als Zweckbestimmung setzt die parallel erstellte 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Großflächige Lagerhaltung mit Verwaltung und kleinflächigem Verkauf“ fest. Dabei ist anzumerken, dass im Änderungsbereich nur die im Zuge der Erweiterung erforderlichen Funktionen „Verwaltung und kleinflächiger Verkauf“ vorgesehen sind. Der Umfang der Darstellung wird auf das für Bau- und Wegeflächen erforderliche Mindestmaß beschränkt. Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu regeln. Der deutlich überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird als Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche dargestellt, um die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der bestehenden und zusätzlichen baulichen Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.

Mit den dargestellten Flächen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB wird zugleich eingriffsnah ein Teil des gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs abgegolten. Der verbleibende Bedarf ist durch landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen an anderer geeigneter Stelle zu kompensieren. Näheres hierzu wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006

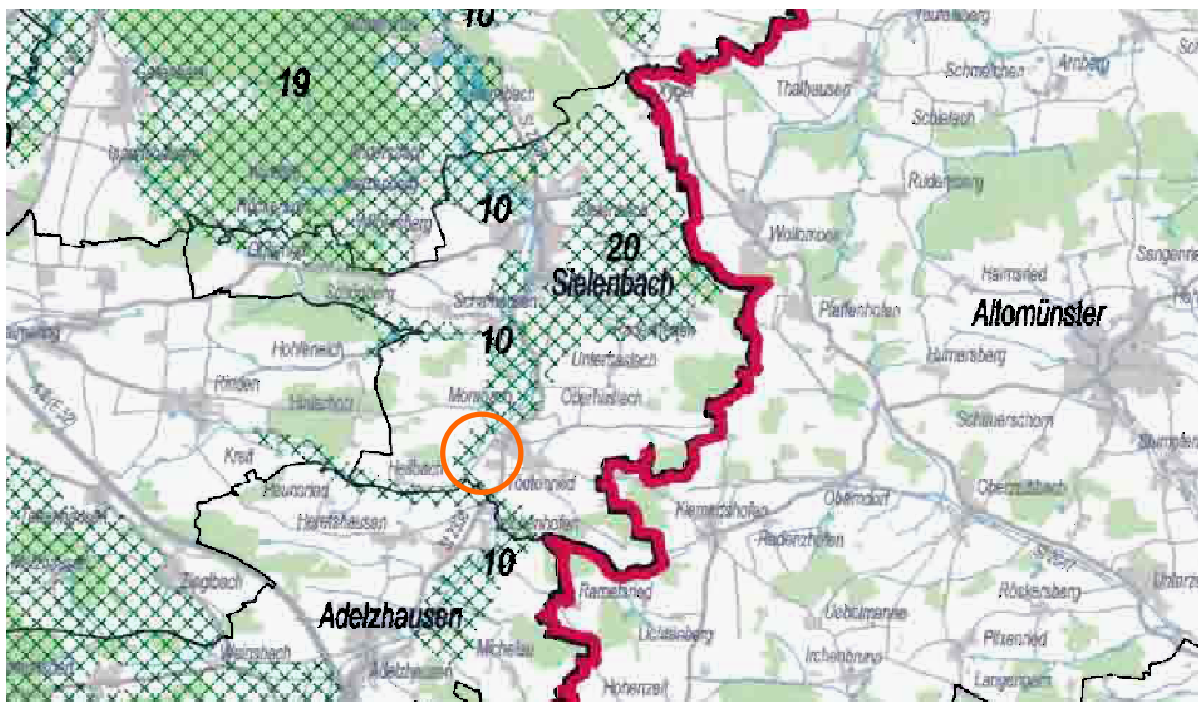
Die Gemeinde Sielenbach gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Augsburg, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Aichach.

- Es ist anzustreben, dass die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der von den großen Verdichtungsräumen ausgehenden Suburbanisierung entgegen gewirkt wird. [A I 4.3.1; Grundsatz, G].
- Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden [B I 2.2.1; Grundsatz, G]

Regionalplan Region 9 (Augsburg)

Sielenbach gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Friedberg. Nächst gelegenes Kleinzentrum ist der rund 8 km westlich gelegene Ort Dasing.

Der überplante Bereich (vgl. orange Markierung) liegt, wie aus dem unten abgebildeten Ausschnitt aus dem Regionalplan ersichtlich ist, außerhalb von Bereichen, die vom Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder regionaler Grünzug dargestellt sind.



Die Eckniederrung gehört dagegen zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Paar- und Ecknachtal, welches bis zum westlichen Rand der Ortsverbindungsstraße reicht. Der Arten- und

Biotopschutz ist hier als vordringliche Zielrichtung zu beachten. Eine Beeinträchtigung der mit der Darstellung verbundenen Ziele ist angesichts Lage und Art der vorliegenden Planung im vorliegenden Fall nicht zu befürchten (vgl. Umweltbericht). Entlang der Ecknach ist im Regionalplan zudem ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und –rückhalt dargestellt. Auch diese Funktion wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. [A I 1; Grundsatz, G]
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [B II 1.1 Ziel, Z]
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblichindustriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. [B II 2.2.1 Ziel, Z]
- ... Hierzu soll darauf hingewirkt werden:
 - die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
 - die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen. [B II 2.2.2 Ziel, Z]

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

Das Ziel, für einen im ländlichen Raum am Rand des großen Verdichtungsraums Augsburg bestehenden Betrieb die Rahmenbedingungen für den Fortbestand zu sichern, deckt sich mit den Zielen der übergeordneten Planung. Da der Änderungsbereich außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen oder Schutzgebieten gemäß Naturschutzrecht liegt, stehen der Planung auch landschaftliche Belange nicht grundsätzlich entgegen. Sofern durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen die Einbindung der bestehenden wie geplanten baulichen Anlagen gewährleistet wird und Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets „Paar“ (7433-371.02) ausgeschlossen werden, ist von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der übergeordneten Planung auszugehen.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Die für die Standortserweiterung benötigte Fläche wird im geänderten Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu schaffen, werden in größerem Umfang private Grünflächen gem. § 5 Abs.1 Nr. 5 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 10 BauGB dargestellt. Letztere dienen als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 1,02 ha. Die als Sondergebiet dargestellten Flächen nehmen eine Fläche von zusammen 0,12 ha ein. Auf Grünflächen entfallen 0,33 ha. Die Gesamtfläche der Ausgleichsflächen beläuft sich auf 0,58 ha.

Kategorie	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Sondergebiet	1.150	11,3
Private Grünflächen	3.255	32,0
Flächen zum Schutz zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.765	56,7
Geltungsbereich Änderung, gesamt	10.170	100

F Standortalternativen, Grünordnung, Ausgleich, Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen. Um effiziente Betriebsabläufe sicherzustellen ist der räumliche Zusammenhang zwischen den bestehenden Betriebsanlagen und der geplanten Erweiterung unabdingbar. Die ortsnahen Flächen im Norden des bestehenden Sondergebiets werden durch das Wohngebiet „Hürlberg“ bereits beansprucht. Während die Errichtung des Verwaltungsgebäudes (mit Betriebsleiterwohnung) gemäß Baunutzungsverordnung u.U. noch im Wohngebiet realisierbar wäre, trifft dies für die gleichzeitig geplanten Verkaufsflächen nicht zu. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Anliegern wären wohl auch bei einer Anordnung der Erweiterungsflächen im Nordteil des Änderungsbereichs nicht sicher auszuschließen. Mit einer alternativen Einordnung der zusätzlich benötigten Bauflächen im südlichen bzw. westlichen Anschluss an das bestehende Sondergebiet wäre unvermeidbar ein größerer Eingriff in die Landschaft verbunden; die Zersiedelung der Landschaft würde bei einer solchen Standortwahl wesentlich stärker gefördert. Somit kann angesichts der gebotenen Nähe zwischen bestehendem Standort und Erweiterungsfläche die vorliegende Planung als städtebaulich wie landschaftlich sinnvollste Lösung bewertet werden. Dies gilt auch dann, wenn berücksichtigt wird, dass sich als Folge der realisierten Maßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich der bestehenden Betriebsanlage mittlerweile eine erhaltenswürdige Ortsrandsituation ausgebildet hat. Hieraus ergibt sich im vorliegenden Fall für die verbindliche Bauleitplanung die Anforderung, die notwendigen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen und gleichzeitig die bestehenden Maßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich vom Umfang und von der Funktion her soweit möglich zu erhalten.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass durch die Einordnung der zusätzlichen Bauflächen an der beabsichtigten Stelle zum einen bestehende Ausgleichsflächen entfallen, zum anderen durch die hinzugekommenen

Eingriffsflächen neuer Bedarf an Ausgleichsfläche bedingt wird.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sielenbach.