

Land: Freistaat Bayern  
Kreis: Aichach-Friedberg  
Gemeinde: Sielenbach

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes im  
Parallelverfahren mit der Aufstellung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan  
Sielenbach Nr. 25**

**„Reutgasse“**

Vorentwurf: 08.07.2015  
Entwurf: 14.10.2015  
**Stand vom 20.01.2016**

Planaufstellung:

**Gemeinde Sielenbach**  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Martin Echter  
Schwaigstraße 16  
86577 Sielenbach

Verfasser:

Dipl. Ing. Cornelia Sing (FH)  
Landschaftsarchitektur  
Römerstraße 6  
86405 Meitingen  
T: 0176-70566887

## 1. Anlass und Ziel der 11. Flächennutzungsplanänderung

Sielenbach liegt als Straßendorf direkt an der Staatsstraße 2338 ca. 5 km südlich von Aichach und ca. 4 km nördlich von Adelshausen.

In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sielenbach im Jahr um 6% an, entsprechend erstellter Prognose ist diese Bevölkerungsentwicklung auch für die nächsten 10 Jahre zu erwarten. Dadurch sind die Potentiale der Innenentwicklung aufgrund der stetig ansteigenden Einwohnerzahl bereits ausgeschöpft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sielenbach sind weitere Wohnbauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind. Diese sind (im Moment) allerdings faktisch nicht verfügbar und befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde. Um die aktuelle und akute Nachfrage an Bauplätze (von Einheimischen) decken zu können, ist die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche erforderlich.

Der Gemeinde Sielenbach liegen aktuell ca. 15 schriftliche „Bewerbungsbögen für die Zuteilung eines Baugrundstückes“ vor. Entsprechend Bebauungsplan Sielenbach Nr. 25 „Reutgasse“ werden voraussichtlich 8 Baugrundstücke geschaffen. Obwohl die Gemeinde die Vergabe der Baugrundstücke strikt nach dem „Einheimischenmodell“ handhabt und dies bekannt ist, übersteigt dennoch die Nachfrage bei weitem das Angebot an Baugrundstücken. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist es aus Sicht der Gemeinde auch nicht zielführend, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückzunehmen. Vielmehr bemüht sich die Gemeinde, zusätzliche im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zu bekommen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Sielenbach und grenzt mit seiner Westseite an die bestehende Bebauung an. Der bisherige Ortsrand wird mit dieser Planung über die vorhandene Straße „Reutgasse“ in Richtung Osten verlegt.

Die vorhandene Bebauung wird durch Wohngebäude geprägt, so dass sich in als sinnvollste Nutzung auch für diesen Bereich eine Wohnbebauung anbietet.

Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bestehende Umgebungsbebauung an. Dadurch dass immer nur eine Grundstücksseite mit einem Gebäude ausgebaut werden kann, werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

Nachdem der Bereich Fl. Nr. 771, 772, 773, Teile von 771/1 und 758 planungsrechtlich gesehen im Außenbereich liegt und die geplanten, baulichen Anlagen keiner Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unterliegen, ist es erforderlich, über einen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen und den bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sielenbach Nr. 25 „Reutgasse“ wird vom Architekturbüro Josef Obeser, Wollomoos, ausgearbeitet. Der Planentwurf liegt vor.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Sielenbach wird vom Ingenieurbüro Dipl. Ing. Cornelia Sing Landschaftsarchitektur (FH), Meitingen erstellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche am nord-östlichen Ortsrand von Sielenbach im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bereich grenzt im Westen über die Reutgasse an Wohnbebauung an.

Eine Bebauung ist hier unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig.

Folgende Änderungen sind in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten:

### **Darstellung eines Wohngebietes**

auf Flurnummer Fl. Nr. 771, 772, 773, Teile von 771/1 und 758 Gemarkung Sielenbach  
Änderung des im FNP ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Ziel ist es, auf der Fläche Wohnbebauung zu ermöglichen

## **2. Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Reutgasse“ und der parallel dazu durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, welche die Umsetzung der gemeindlichen Ziele ermöglicht und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung miteinander in Einklang bringt.

### **3.1 Übergeordnete Ziele**

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**

*Aus Leitbild LEP 2013, Seite 5 ffg.*

*Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen*

*Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglichen. Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind.*

*Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften*

*Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten*

*Maßvolle Flächeninanspruchnahme.*

*Wir wollen die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringern, indem wir kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen. Wir wollen auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten*

### **3 Siedlungsstruktur**

#### **3.1**

#### **Flächensparen**

(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.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(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.*

## REGIONALPLAN AUGSBURG

### 1 Siedlungswesen

#### 1.1 (G)

*Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechen den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. ....*

### Bewertung möglicher Konflikte im Hinblick auf übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sielenbach sind weitere Wohnbauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind. Diese sind (im Moment) allerdings faktisch nicht verfügbar und befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde.

Der Planänderungsbereich grenzt im Osten an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hügelland östlich von Aichach und Weilachtal“ an. Der Planbereich wird im Osten von einem exponiertem Hang abgegrenzt, dieser bleibt bestehen, bzw. wird zur Eingrünung bepflanzt. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zur Freien Landschaft, insbesondere mit Hinblick auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet, geschaffen.

Entsprechend Karte Siedlung und Versorgung des Regionalplanes sind durch das geplante Baugebiet keine Belange des Bodenabbaus, Siedlungswesen, des Verkehrs oder sonstiger, übergeordneter Planungsziele betroffen.

**Aufgrund der Angliederung an die bestehende Ortschaft und an die Topografie angepasste Bebauung, widerspricht die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht den Zielen der Raumordnung.**

### 3.2 Kommunale Ziele

Die Gemeinde Sielenbach möchte für „Einheimische“ auch weiterhin entsprechende Bauplätze zur Verfügung stellen. Nachdem die Nachfrage das zu generierende Angebot, aufgrund der Topografie und Schutzgebiete, übersteigt, ist die Gemeinde dazu übergegangen, Bauplätze nur im sogenannten „Einheimischenmodell“ zu vergeben.

Die Planungsabsicht Wohnbebauung war zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht bekannt und konnte deshalb bei der Planaufstellung nicht berücksichtigt werden. Entsprechend wird nun der FNP an die geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst.

**Die 11. Änderung des FNP entspricht den Zielen der Gemeinde Sielenbach.**

## **4.0 Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan Sielenbach**

### **4.1 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Die Fortschreibung des FNP „Reutgasse“ erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Reutgasse“.

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung erstellt. Das Ergebnis dieser Ausarbeitung liegt vor. Da Bebauungsplan und FNP-Fortschreibungsverfahren inhaltlich identisch sind, wird an dieser Stelle auf die im Bebauungsplanverfahren bereits ausführlich ausgearbeiteten Unterlagen verwiesen. Es erfolgt keine separate Ausarbeitung in FNP – Änderungsverfahren.

In der Fortschreibung des FNP erfolgt (wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reutgasse“) die Darstellung eines Wohngebietes auf Flurnummer 771, 772, 773, Teile von 771/1 und 758, Gemarkung Sielenbach Auf der ca. 3.500qm großen Fläche soll Wohnbebauung ermöglicht werden. Innerhalb dieser Fläche sollen auch Maßnahmen zur Eingrünung und Ausgleich durchgeführt werden.

#### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung**

Es wird auf die Darstellung in Kapitel 4 verwiesen. Die Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Fortschreibung des FNP berücksichtigt durch:

- Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des BauGB.
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat.

#### **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sei explizit auf die Ausarbeitungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Zuge der FNP- Fortschreibung ergeben sich hierzu keine weiteren Aspekte.

#### **4.3 Vorgesehene Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, Ausgleich und Ersatz**

Zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung- und Minimierung, Ausgleich und Ersatz sei explizit auf die Ausarbeitungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Zuge der FNP- Fortschreibung ergeben sich hierzu keine weiteren Aspekte.

#### **4.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeit**

Bei Auswahl des Standortes ist für die Gemeinde vor allem der gute Anschluß an die Ortschaft als auch die Flächenverfügbarkeit, maßgeblich.

#### **4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

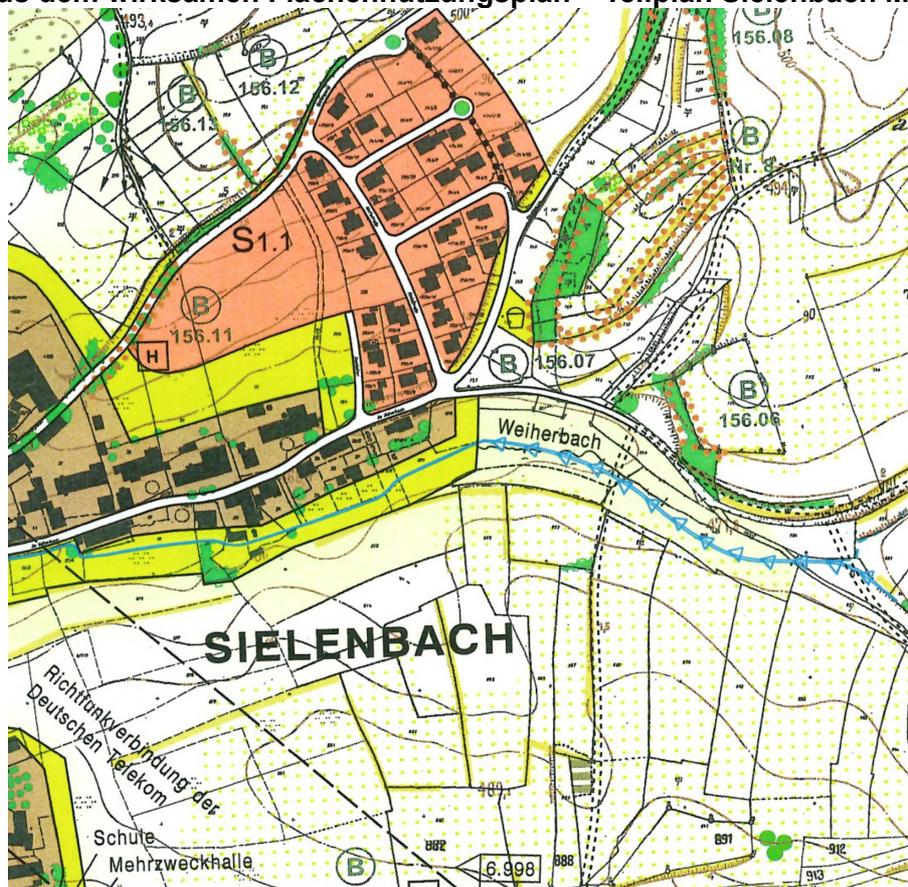
Aufgrund der Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung der Auswirkung und Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, als nicht erheblich zu bewerten ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bleibt – Versiegelung kann nicht vermieden, sondern nur minimiert werden. Bei der Planung wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt – verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

*Vom geplanten Wohngebiet sind bei einer landschaftsschonenden Bauweise keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

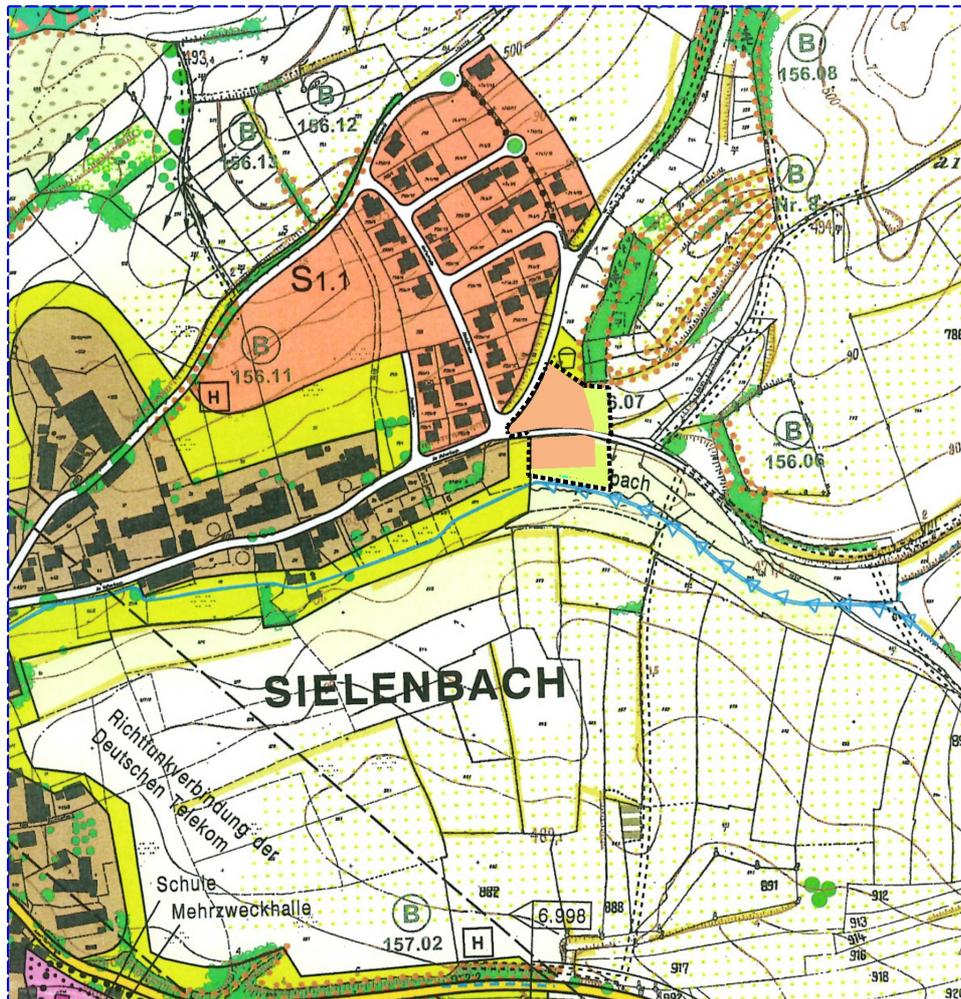
## 5.0 PLANZEICHNUNG DER 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES TEILPLAN Sielenbach

### 5.1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – Teilplan Sielenbach M ca. 1:5.000



Zeichenerklärung siehe Anlage 1

## 5.2 Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplan Teilplan Sielenbach M ca. 1:5.000



Zeichenerklärung für Änderung:

----- Abgrenzung des Änderungsbereiches

weitere Planzeichen siehe Anlage 1 Zeichenerklärung

## 6.0 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Sielenbach hat in der Sitzung vom 08.07 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschuß zur 11. Änderung wurde am 15.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.07.2015 hat in der Zeit vom 15.08.2015 bis 21.09.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.07.2015 hat in der Zeit vom 15.08.2015 bis 21.09.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2015 bis einschließlich 21.12.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2015 bis 21.12.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Sielenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.01.2015 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.01.2015 festgestellt.

Gemeinde Sielenbach, den

---

Martin Echter, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Sielenbach, den

---

Martin Echter, 1. Bürgermeister

Anlage 1:

Nachfolgend Auszug aus der Zeichenerklärung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes