



---

## **Bebauungsplan Nr. 35**

### **„Sondergebiet Einzelhandel / Gemeindebauhof, Motzenhofen“**

---

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gemäß §10a BauGB

---

### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Hollenbach weist durch den vorliegenden Bebauungsplan im Osten von Motzenhofen Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Gemeindebauhof“ aus.

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der vorliegende Plan nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorgezogen wurde.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Einzelhandel / Gemeindebauhof, Motzenhofen“ wurde gemäß §2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden darin ermittelt und im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet.

Die durch die Umsetzung der Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft, sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde durch die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Bewertung der Umweltbelange fand anhand von Geländebegehungen, der Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, der Auswertung vorhandener naturschutzfachlicher Daten wie z. B. dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aichach Friedberg, einem Abstimmungsgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sowie der folgenden Gutachten statt:

- INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2018: Schalltechnische Untersuchung vom 27.09.2018; Auftrags-Nr. 6255.1 / 2018 – JB.
- CRYSTAL GEOTECHNIK GMBH 2018a: Baugrunderkundung/Baugrundgutachten – Gemeinde Hollenbach Erschließung Gewerbegebiet östlicher Ortseingang Motzenhofen, 29.06.2018.
- CRYSTAL GEOTECHNIK GMBH 2018b: Baugrunderkundung/Baugrundgutachten – Gemeinde Hollenbach Sondergebiet Motzenhofen Ost, Neubau eines Gemeindebauhofs. Vorabinformation, 10.09.2018.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Die überwiegende Fläche des Planungsgebietes wird mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Die nördlichen Flächen im Bereich der Krebsbachaue werden mit einer hohen Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Im Zuge des Planungsfortschrittes erfolgten Anpassungen um den hier ökologisch empfindlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen Rechnung zu tragen. Insgesamt wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens als gering bis mittel eingestuft.

Die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch ökologische Verbesserungsmaßnahmen im Zuge der Ökokontomaßnahme „Ökologischer Gewässerausbau des Herschbaches“ ausgeglichen.

Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Bodenschutz  
Seitens des Landratsamtes, Fachstelle Bodenschutz (20.08.2018) und Fachstelle Naturschutz (09.08.2018) sowie des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (29.08.2018) wird angeregt Eingriffe in die im nördlichen Planungsgebiet erkundeten Torfböden mit z.T. geogenen Arsenbelastungen zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird eine vertiefende Baugrunduntersuchung (CRYSTAL GEOTECHNIK GMBH 2018b) beauftragt um die Ausdehnung der Torfschichten in Richtung Süden zu erkunden. Als Folge wird die Sondergebietsfläche des Gemeindebauhofes reduziert und die Baugrenze aus den zuletzt erkundeten Torfbereichen zurückgenommen. Die Empfehlungen zum bodenschonenden Umgang mit organischen und geogen arsenhaltigen Böden werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

Die Planung bzgl. der Regenrückhaltung im Norden wird weiterentwickelt und als naturnahe, begrünte Erdmulde vorgesehen, durch die nicht in Torfschichten eingriffen wird. Eine entsprechende Überwachung der Erdarbeiten wird festgelegt. Im Bereich zwischen der Fläche für Regenrückhaltung und Sondergebietsfläche Gemeindebauhof wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Arten- und Biotopschutz  
Seitens des Landratsamtes, Fachstelle Naturschutz (09.08.2018) wird auf die Eingriffe in den ökologisch sensiblen Talraum des Krebsbaches hingewiesen. Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt sind vollständig zu ermitteln.

Um den baulichen Eingriff in den Talraum soweit wie möglich zu vermeiden, wird die Sondergebietsfläche des Bauhofes reduziert und im Bereich der Talaue naturnahe Flächen für die Regenrückhaltung sowie Grünflächen festgesetzt (siehe hierzu auch Bodenschutz). Im Umweltbericht wird auf die Umweltauswirkungen ausführlich eingegangen. Die Eingriffsbilanzierung wird gemäß den Erkenntnissen aus der vertiefenden Baugrunduntersuchung in Hinblick auf die erkundeten Torfschichten und Grundwasserverhältnisse angepasst. Der Ausgleichsflächenbedarf wird entsprechend erhöht.

- Wasser

- Grundwasser

- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (29.08.2018) und des Landratsamtes, Fachstelle Naturschutz (09.08.2018) wird auf das im nördlichen Bereich z.T. hochanstehende Grundwasser, auf den z.T. vorhandenen gespannten Grundwasserkörper sowie auf mögliche Auswirkungen wie u.a. Sohl- und Grundbrüche hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan integriert. Durch die Weiterentwicklung des Regenrückhaltebeckens im Norden (siehe Bodenschutz) und der Festsetzung einer entsprechenden Überwachung der Erdarbeiten werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden.

- Hochwasser

- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes (29.08.2018) wird die Prüfung des Überschwemmungsgebietes des Krebsbaches angeregt.

Zur näheren Untersuchung wird ein Niederschlags-Abfluss-Modell zur Abflussermittlung des Krebsbaches für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) erstellt und das Ergebnis mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Durchlass unter der Überführung des Feldweges in der Lage ist, das HQ<sub>100</sub> vollständig abzuleiten und dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine Hochwassergefährdung nicht anzunehmen ist.

- Gewässerunterhaltung

- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes (29.08.2018) wird auf die Gewässerunterhaltung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die naturnahe Gestaltung des Uferbereiches hingewiesen.

Die Fläche für Regenrückhaltung im Anschluss an den Krebsbach wird vergrößert sowie entsprechende Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ergänzt. Dadurch kann der naturnahen Entwicklung der Flächen besser Rechnung getragen werden.

- **Landschaftsbild**  
Seitens des Landratsamtes, Fachstelle Naturschutz (09.08.2018) wird angeregt die Ortsrandeingrünung zu verbessern.

Es werden Festsetzungen ergänzt, um die Entwicklung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen (z.B. Parkplatzbereich) zu gewährleisten. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Sondergebietsfläche wird teils erweitert. Um eine Eingrünung im Osten zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich im Laufe der Vorentwurfsplanung erweitert und zusätzliche Flächen erworben. Für eine durchgängige Eingrünung im Osten stehen jedoch nicht ausreichend Flächen zur Verfügung.

## **2. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

### Alternativstandorte Einzelhandelsbetrieb

Insbesondere für den Einzelhandel ist die direkte Anbindung an die Staatstraße aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheidend. Im Zuge einer Standortanalyse wurde eine alternative Ansiedlung im nördlichen Gewerbegebiet Motzenhofens geprüft. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls an der Staatsstraße. Allerdings zweigt zuvor die Kreisstraße Richtung Hollenbach, Schönbach und Igenhausen ab, sodass der Standort nicht von diesem Durchgangsverkehr profitieren kann. Der nun vorgesehene Standort ermöglicht in Hinblick auf die genannten Kriterien eine wirtschaftlich sinnvolle Ansiedlung.

### Alternativstandorte Baubetriebshof

Für den Gemeindebauhof wurde im Vorfeld eine Flächenbedarfsermittlung erstellt und den Anbaumöglichkeiten auf dem bestehenden Standort gegenübergestellt. Aufgrund der stark eingeschränkten Erweiterungsflächen auf dem bisherigen Standort wird der neue Standort bevorzugt.

Alternativstandorte für den bestehenden Bauhof werden bereits seit mehreren Jahren gesucht, sind jedoch nicht vorhanden. Die unmittelbare Lage der Ortsteile der Gemeinde Hollenbach an Fließgewässern wie den Krebsbach erschwert die Suche nach alternativen Standorten außerhalb wassersensibler Bereiche. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Motzenhofen und Igenhausen sind bereits vollständig ausgelastet. Ein zuvor potentieller Alternativstandort innerhalb des Sondergebietes im Norden Motzenhofens steht nicht mehr zur Verfügung. Der geplante Standort schließt an den Lebensmittelmarkt an, der Ortsrand wird dadurch geschlossen. Innerörtliche Flächen stehen, wie das kommunale Flächenmanagement zeigt, nicht zur Verfügung. Ein alternativer Standort würde bedeuten, dass an einer weiteren Stelle an den Ortsrand bzw. in die freie Landschaft gebaut wird.