



GEMEINDE HOLLENBACH

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Einzelhandel / Gemeindebauhof, Motzenhofen“



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, o.M.

TEIL B BEGRÜNDUNG

TEIL C UMWELTBERICHT

Fassung vom 15.11.2018

Gemeinde Hollenbach

Hauptstraße 93
86568 Hollenbach

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

B	BEGRÜNDUNG	4
1.	Bestandteile	4
2.	Anlass, Vorhaben	4
3.	Beschreibung des Planungsbereiches	4
3.1	Lage und Bestand	4
3.2	Schutzgebiete	4
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	5
4.	Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Regionalplan Region Augsburg	8
4.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung	10
5.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
5.2	Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
6.	Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.1	Konzept	11
6.2	Erschließung	11
6.3	Ausgleich	11
6.4	Immissionsschutz	11
7.	Flächenstatistik	12
C	Umweltbericht	13
1.	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen	13
1.2	Darstellung Fachgesetze, Fachpläne	13
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.1	Arten- und Biotope	13
2.2	Boden	14
2.3	Wasser	15
2.4	Klima, Luft	15
2.5	Landschaftsbild	16
2.6	Schutzgut Mensch	16
2.7	Kultur- und Sachgüter	16

3. Prognose des Umweltzustandes bei nicht Durchführung des Vorhabens.....	16
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	17
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Weiterentwicklung	17
7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
8. Monitoring	18
9. Zusammenfassung	18
10. Gutachten.....	19
11. Literatur	19

B BEGRÜNDUNG

1. Bestandteile

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus Teil A I aktueller Flächennutzungsplan und Teil A II geplante Darstellung beides im Maßstab 1:2.000, Teil B Begründung und Teil C Umweltbericht.

2. Anlass, Vorhaben

Die Gemeinde Hollenbach beabsichtigt im Osten von Motzenhofen zwei Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Gemeindebauhof“ auszuweisen.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebietes durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Zudem soll ein neuer Standort für den Gemeindebauhof vorgesehen werden, der allen Anforderungen an eine zeitgemäße Betriebsführung gerecht wird.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Sondergebietes zu schaffen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (FNP) geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1,76 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Beschreibung des Planungsbereiches

3.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Motzenhofen. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an Wohnbebauung und im Osten an landwirtschaftliche Flächen. Entlang der nördlichen Grenze verläuft der Krebsbach, im Süden verläuft die Staatsstraße St 2047.

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt leicht in Richtung Norden.

3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete vorhanden.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm macht für das Planungsgebiet folgende Vorgaben.

Das ABSP formuliert für das Planungsgebiet folgende Ziele und Maßnahmen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007):

- Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbunds in Bachtälern des Hügellandes
- Wassersensible Bereiche: Entwicklung kleinerer Bäche und ihrer Talräume zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete. Beachtung einer an die (Grund-)Wasserhältnisse angepassten Nutzung, um das Schadensrisiko durch mögliche Überschwemmungen und/oder zeitweilig hohe Grundwasserstände zu verringern.
- Erhalt und Vernetzung von Agrotypen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland. Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen.
- Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland

4. Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms wird die Gemeinde Hollenbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT 2018).

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im LEP verankert:

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

2.2.3 (Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Zu 2.2.3 (B) „Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreichen oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung und werden daher eigens abgegrenzt.“

Flächensparen

LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP 3.2 (Z): Möglichst vorrangige Ausnutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 (Z) „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...]

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; [...]

5.3.2 (Z) „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

5.3.3 (Z): „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ [...]

Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Vorgaben des LEP werden hinsichtlich folgender Gesichtspunkte berücksichtigt:

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (LEP 2.2.3 (Z)):

Als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf hat die Gemeinde einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Ausweisung eines Sondergebiets ermöglicht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der die wohnungnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und somit u.a. zur Verbesserung der Wohnqualität der Bevölkerung beiträgt. Zudem bietet der neue Standort für den Gemeindebauhof die notwendige Fläche für die bauliche Erweiterung und Modernisierung und ermöglicht die Optimierung

betriebsinterner Abläufe. Dementsprechend trägt die Ausweisung des Sondergebiets zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde bei.

Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 3.1. Abs. 1 (G)):

Aktuelle Prognosen (Bevölkerungsvorausberechnung des Bayrischen Landesamtes für Statistik 2018) weisen darauf hin, dass im Landkreis Aichach-Friedberg – und damit wohl auch in der Gemeinde Hollenbach – in den nächsten 10 bis 15 Jahren mit einer Zunahme der Bevölkerung gerechnet wird. Die Prognose für die Gemeinde Hollenbach (Bayrisches Landesamt für Statistik 2016) geht zwar von einem Bevölkerungsrückgang aus, wobei die jüngeren Altersklassen abnehmen und nur die Gruppe der Senioren über 65 zunimmt. Aufgrund der Nähe zur Stadt Aichach (5-10 Fahrminuten) ist damit zu rechnen, dass die dortige prognostizierte Bevölkerungszunahme auf die Gemeinde Hollenbach ausstrahlt. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass auch in Hollenbach eine Zunahme der Bevölkerung zu erwarten ist. Vielmehr strebt die Gemeinde Hollenbach eine Steigerung der Einwohnerzahl an, will Anreize für junge Familien schaffen und hat dies durch die Ausweisung des Baugebietes „Hollenbach-West“ schon teils umgesetzt. Insbesondere beabsichtigt die Gemeinde die Lebensqualität zu erhöhen, indem die Nah- und Grundversorgung wesentlich verbessert wird.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2):

Die Gemeinde Hollenbach verfolgt für die künftige Siedlungsentwicklung das Ziel, zuerst das Potential im Innenbereich auszuschöpfen. Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. Auch in öffentlichen Veranstaltungen der Gemeinde wurde dieses Ziel kommuniziert. Zur Erfassung und Aktivierung von vorhandenen Baulücken betreibt die Gemeinde bereits seit dem Jahr 2004 eine Bauflächenerhebung im Rahmen des „Kommunalen Flächenmanagements“ und schreibt dies im Abstand von jeweils mehreren Jahren fort. Die Gemeinde hat hierbei schriftliche Befragungen der Eigentümer durchgeführt um zu klären, welche Leerstände und Baulücken tatsächlich verfügbar sind. Aus einer umfassenden Erhebung geht hervor, dass so gut wie kein Eigentümer bereit ist, sein Grundstück zu veräußern. Derzeit stehen keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung.

Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3 (G)):

Dem Grundsatz eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden wird entsprochen, da sich das Sondergebiet an den bestehenden Ortsrand angliedert.

Einzelhandelsgroßprojekte - Lage im Raum (LEP 5.3.1):

Die Gemeinde Hollenbach kommt als nicht zentraler Ort grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² in Betracht. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsgroßprojekte – Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2):

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Der Standort grenzt dabei direkt an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen des Ortsteils Motzenhofen an.

Die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Motzenhofen wird wie auch die übrigen Ortsteile der Gemeinde Hollenbach über die Regionalbuslinien des Augsburger Verkehrsverbundes angefahren und ist an die Verbindungen zwischen Augsburg-Mainbach, Affing-Aichach und Rehling-Aichach angebunden. Die nächstgelegenen Haltestelle befindet sich an der Staatsstraße 2047 in ca. 200m Entfernung. Die Anbindung des geplanten Standortes über öffentliche Geh- und Radwege und somit dessen fußläufige Erreichbarkeit sind ebenfalls sichergestellt.

Motzenhofen stellt in Hinblick auf Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur, ähnlich wie Hollenbach, einen Hauptort dar. Motzenhofen hat einen sehr ähnlichen Bevölkerungsanteil wie Hollenbach. Mit ca. 25,3 ha in Motzenhofen und ca. 29,8 ha in Hollenbach weisen beide Ortsteile ähnliche Gesamtbauflächen aus. In Motzenhofen befinden sich u.a. das Gewerbegebiet der Gemeinde Hollenbach, ein öffentlicher Spielplatz, die Tennisanlage mit Tennisheim, kleinere Handwerksbetriebe bzw. Fachgeschäfte und eine katholische Filialkirche. Schulische Einrichtungen befinden sich, bis auf die Grund- und Hauptschule im Ortsteil Hollenbach, nicht in der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über keinen Lebensmittelmarkt. In diesem Sinne verfügt der Ortsteil Motzenhofen, soweit in der Gemeinde vorhanden, über Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes trägt zudem wesentlich zur Deckung des Grundbedarfes und zur langfristigen, gewünschten Bevölkerungsentwicklung bei. Dementsprechend handelt es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP-Ziels 5.3.2.

Analyse von Standortalternativen:

Im Zuge einer Standortanalyse wurde eine alternative Ansiedlung im nördlichen Gewerbegebiet Motzenhofens geprüft. Jedoch ist hier eine geringere Frequentierung zu verzeichnen, da die Kreisstraße Richtung Hollenbach, Schönbach und Igenhausen weiter südlich abzweigt. Dementsprechend wurde von einer Ansiedlung im Gewerbegebiet abgesehen. Der nun vorgesehene Standort kann von dem Durchgangsverkehr profitieren und ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ansiedlung.

Anderweitige innerörtliche Flächen, die entlang der Staatsstraße und südlich der Kreuzung zur Kreisstraße liegen, sind bereits bebaut bzw. stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Zulässige Verkaufsflächen (LEP 5.3.3):

Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sind von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt, da durch sie kein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum erfolgt und sie allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung haben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit den o.g. Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Regionalplan Region Augsburg

Der Regionalplan weist Hollenbach als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ aus.

3.1 (Z) Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

3.3 (G) Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.

Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Zielen

Den Zielen der Raumordnung wird insbesondere durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Die Gemeinde Hollenbach verzeichnete im Jahr 2016 laut Bayerischen Landesamt für Statistik 2.353 Bewohner, die sich auf fünf Ortsteile verteilen. Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist kein großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig. Lediglich im Hauptort Hollenbach sind eine Bäckerei, Metzgerei und eine Getränkemarkt vorhanden. Das nächstgelegene Angebot an großflächigen Lebensmittelmärkten befindet sich in Aichach. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes würde somit eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung mit Einzelhandelsleistungen im Gemeindegebiet begünstigen (LEP 3.1 (Z)) und gleichzeitig den Grundsatz wahren, durch die Verteilung der Einzelhandelsgroßprojekte eine regionale ausgewogene Versorgung zu erreichen (LEP 3.3 (G)).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.

4.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß BauGB § 1a (2) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen begrenzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist keine weiteren und für die geplante Nutzungen geeigneten Sondergebietsflächen bzw. Gewerbeflächen in Motzenhofen aus, die noch nicht bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen sind. Geeignete innerörtliche Grundstücke stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet werden ca. 1700 ha landwirtschaftlich genutzt (LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG 2017). Im Hinblick auf die Größe des Planungsgebietes von ca. 2,0 ha stehen demnach weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 wurden wesentliche mehr Bauflächen zurückgenommen, als neue geplant wurden (s. S. 142 des FNP der Gemeinde Hollenbach 2015). Dies diene vordringlich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der hohe Bedarf an gewerblichen Bauflächen wurde bereits damals festgestellt, die Flächen sind heute voll ausgelastet. Ebenso besteht nach wie vor der Bedarf an Wohnbauflächen, wie die schnelle Besetzung der Grundstücke im Baugebiet „Hollenbach West“ zeigte.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

5.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Ebenso sind die Grundstücke entlang des derzeitigen Ortsrandes als Grünflächen dargestellt.

Die gemäß Bayrischen Landesamt für Umwelt (LfU) dargestellten wassersensiblen Bereiche befinden sich im Norden des Änderungsbereiches entlang des Krebsbaches.

Entlang der Staatsstraße sind die Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG von 20 m sowie die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG von 40 m dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes stellt der FNP einen Fundort der Artenschutzkartierung dar. Gemäß Artenschutzkartierung (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018) wurde in diesem Bereich im Jahr 2007 der Biber erfasst.

Zudem befinden sich zwei Einzelgehölze innerhalb des Änderungsbereiches, die zu sichern sind. Tatsächlich vorhanden ist jedoch nur eine Hainbuche, älterer Ausprägung an der westlichen Grenze der Änderungsbereiches.

5.2 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A II Planzeichnung) werden die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünflächen als Sondergebiet dargestellt. Im Norden wird eine Grünfläche sowie Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die vormals als Grünfläche dargestellten Grundstücke im Westen des Änderungsbereiches werden als gemischte Bauflächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Der Einzelbaum an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches wird nicht mehr als zu erhalten dargestellt. Im Zuge des Planungsfortschrittes wurde die Ausdehnung der Sondergebietsfläche in Richtung Norden reduziert (siehe Punkt 6), um den notwendigen Flächenbedarf des Gemeindebauhofes zu gewährleisten überschneidet sich die überbaubare Fläche mit dem Baumstandort. Der nicht mehr bestehende Einzelbaum innerhalb der Fläche wird zurückgenommen.

Die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße werden wie bisher dargestellt.

Der Hinweis auf einen Fundort der Artenschutzkartierung aus dem Jahr 2007 wird zurückgenommen. Im Zuge der Ortsbegehung im Frühjahr 2018 wurden keine aktuellen Anzeichen eines Vorkommens, weder Verbissspuren, Bauten, Rutschen, noch Wühlschäden im Planungsgebiet gesichtet. Der veraltete Nachweis wird dementsprechend nicht dargestellt.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird eine zu entwickelnde Ortsrandeingrünung dargestellt.

6. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Konzept

Das geplante Sondergebiet für den Einzelhandelsbetrieb sowie des Gemeindebauhofes gliedert sich an den bestehenden Ortsrand an. Insbesondere für den Einzelhandel ist die günstige Verkehrslage direkt an der Staatsstraße entscheidend.

Der geplante Standort für den Baubetriebshof nördlich der Einzelhandelsfläche ermöglicht die notwendige Erweiterung und Modernisierung, die auf dem derzeitigen, innerörtlichen Grundstück aufgrund der eingeschränkten Anbaumöglichkeiten nicht möglich ist.

Entlang des Krebsbaches wird weiterhin eine Grünfläche, die zudem als Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens fungieren kann, vorgesehen. Sie dient der Rückhaltung von anfallenden Niederschlagswasser u.a. aus dem Planungsgebiet.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches werden zur verbesserten Eingrünung der Siedlungsflächen Gehölzstrukturen entwickelt.

6.2 Erschließung

Die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Staatsstraße St 2047 sichergestellt. Im Zuge des Vorhabens ist die Errichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

6.3 Ausgleich

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind entsprechend auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde. Hier stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Eine exakte Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung ist dem Umweltbericht des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.4 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 27.09.2018 mit der Auftrags-Nr. 6255.1 / 2018 - JB angefertigt, um für das Sondergebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis dass bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen gewährleistet ist, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Die Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen.

7. Flächenstatistik

Flächen	[ha]	[%]
Siedlungsflächen (Sondergebiet)	1,08	61 %
Siedlungsflächen (Gemischte Baufläche)	0,19	11 %
Verkehrsflächen	0,17	10 %
Grünflächen	0,32	18 %
Flächen gesamt	1,76 ha	100 %

C Umweltbericht

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen

Zur Verbesserung der Nahversorgung strebt die Gemeinde Hollenbach die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an.

Zudem soll der bisherige Gemeindebauhof innerhalb des Ortes Hollenbach aus betriebstechnischen und städtebaulichen Gründen ausgelagert werden.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Motzenhofen und ermöglicht durch die Lage an der Staatsstraße eine optimale Anbindung für die geplanten Nutzungen.

1.2 Darstellung Fachgesetze, Fachpläne

Die relevanten Ziele der übergeordneten Planungen sind der Begründung der Flächennutzungsplanänderung, Kapitel 4, zu entnehmen.

Zudem sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu berücksichtigen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf einer dreistufigen Skala: gering, mittel, hoch.

2.1 Arten- und Biotope

Der Änderungsbereich wird derzeit als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Dies entspricht den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen FNP. Innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Änderungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die Hainbuche ist als Einzelbaum älterer Ausprägung einzustufen. Die Bachaue entlang des Krebsbaches hat als Achse im Biotopverbund eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Gemäß Artenschutzkartierung (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018) wurde im Jahr 2007 der Biber im Bereich des Planungsgebietes erfasst. Im Zuge der Ortsbegehung im

Frühjahr 2018 wurden keine aktuellen Anzeichen eines Vorkommens, weder Verbissspuren, Bauten, Rutschen, noch Wühlschäden im Planungsgebiet gesichtet.

Auf den Grün- und Ackerflächen innerhalb des Änderungsbereiches, die als Sondergebiet entwickelt werden, kann das Vorkommen von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und somit eine Beeinträchtigung des Bibers ausgeschlossen werden.

Im Anschluss an den Krebsbach werden Flächen für die Regenrückhaltung dargestellt. Die naturnahe Gestaltung (wie auf Ebene des BP festgesetzt) ermöglicht die Entwicklung von Feuchtwiesen und würdigt somit den Feuchtstandort im Auenbereich. Der bestehende landwirtschaftliche, geschotterte Feldweg, der unmittelbar entlang des Krebsbachufers verläuft wird zurückgenommen. Zudem kann ein Gewässerrandstreifen entwickelt und der Uferstreifen für den Arten- und Biotopschutz und die Verbundachse in der Krebsbachaue gestärkt werden.

Im Zuge des Planungsfortschrittes wurde die Ausdehnung der Sondergebietsfläche des Bauhofs in Richtung Norden reduziert und aus dem Talraum zurückgenommen, dem feuchten Standort entlang der Krebsbachaue kann dadurch mehr Rechnung getragen werden. Die Grünfläche wurde in Richtung Süden ausgedehnt.

Die Entwicklung des geplanten Sondergebietes führt im Bereich der versiegelten Flächen zum Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der intensiven Nutzung ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Im Bereich der Krebsbachaue ist durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Boden

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte (BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2016) sind im Süden des Planungsgebietes Braunerden aus schwach lehmigen, fein- und mittelsandigem Molassematerial vorhanden. Die Bodenart lässt auf einen Ackerstandort mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit schließen.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen Talsedimenten. Gleyeböden sind grundwasserbeeinflusste Böden.

Gegenüber den Darstellungen als landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad im Bereich der Gebäude, Stellplätze und Erschließungsflächen.

Durch die Überbauung entstehen folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Abschieben des Oberbodens im Bereich der Gebäude und Erschließungsstraßen
- Bodenabtrag zur Angleichung des Geländes
- Zerstörung des natürlichen Bodengefüges durch Fundamente und Unterbau der Erschließung und weitgehende Versiegelung des Bodens in diesen Bereichen

Die im nördlichen Bereich vorhandenen Gleyeböden werden nur zum Teil als Sondergebiet dargestellt. Entlang des Krebsbaches wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde das Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik GmbH vom 29.06.2018 angefertigt, dessen Untersuchungsergebnisse auf Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Im Norden des Planungsgebietes wurden Torfböden und stark humose Böden erkundet. Im Zuge des Planungsfortschrittes wurde die Ausdehnung der Sondergebietsfläche des Bauhofs in Richtung Norden reduziert und aus dem Talraum zurückgenommen, dem feuchten Standort entlang der Krebsbachaue kann dadurch mehr Rechnung getragen werden. Durch die Entsiegelung kann das Wasserregime im Bereich der Torfböden verbessert werden.

Insgesamt ist von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft der Krebsbach, dessen Uferstreifen nicht beeinträchtigt wird.

Im südlichen Bereich kann aufgrund der Topographie von einer hohen Überdeckung des Grundwassers ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers kann in diesen Bereich ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Bereich, der gemäß LfU als wassersensibler Bereich dargestellt ist, kann ein niedrig anstehender Grundwasserstand vermutet werden. Durch Baumaßnahmen könnte auf das Grundwasser eingewirkt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen.

Der Uferstreifen entlang des Krebsbaches wird nicht beeinträchtigt.

Der Versiegelungsgrad wird sich im Vergleich zu den derzeit rechtswirksamen Darstellungen erhöhen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet beeinflusst wird. Hier werden ebenfalls geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Insgesamt ist daher von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Klima, Luft

Das Planungsgebiet fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet am Rande der Siedlung.

Diese lokalklimatische Funktion geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren. Durch die Wärmeabstrahlung der Gebäude und versiegelten Flächen werden sich kleinklimatische Veränderungen ergeben. Durch die geplante Durchgrünung des Sondergebietes verringern sich die Auswirkungen. Durch die Grünfläche im Süden sowie die begrünten Flächen des Regenrückhaltebeckens entlang des Krebsbaches bleiben die positiven Effekte und die Frischluftzufuhr für die benachbarte Wohnbebauung erhalten.

Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens als gering zu beurteilen.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die bis an den Siedlungsrand reichen geprägt. Die derzeit rechtswirksame FNP stellt keine Ortsrandeingrünung da.

Durch die geplante Entwicklung eines Sondergebietes wird das bisherige Landschaftsbild in gewissen Maße beeinträchtigt. Die Angliederung an den bestehenden Ortsrand vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft. Durch die neu zu entwickelnde Ortsrandeingrünung sowie Straßenbegrünung kann von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Das Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten. Es ergeben sich daher in Bezug auf die Erholung keine erheblichen Auswirkungen.

Lärmimmissionen

Durch die im Norden verlaufende Staatsstraße ist eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärmimmissionen gegeben. Durch das Sondergebiet kommt es insbesondere aufgrund von Zuliefer- und Parkierungsverkehr zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Eine differenzierte schalltechnische Untersuchung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3. Prognose des Umweltzustandes bei nicht Durchführung des Vorhabens

Bei nicht Durchführung des Vorhabens bleibt der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche unverändert erhalten und wird, wie bisher, landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt.

Bei Aufgabe des Standortes für den Gemeindebauhof (SO1) könnte die bisherige Ausdehnung der Grünflächen im Bereich der Bachaue beibehalten werden. Unter Verweis auf die nicht vorhandenen Alternativstandorte (siehe Punkt 6) soll jedoch der Standort weiterhin verfolgt werden. Im Zuge des Planungsfortschrittes wurde die Ausdehnung der Sondergebietsfläche reduziert und die Grünfläche in Richtung Süden ausgedehnt, um Eingriffe in die ökologisch sensible Bachaue soweit wie möglich zu vermeiden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

- Entwicklung einer begrünten, naturnahen Fläche für die Wasserwirtschaft entlang des Krebsbaches
- Durchgrünung der Sondergebietsflächen
- Ortsrandeingrünung
- Erhalt der Wegebeziehungen

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Herstellung der Bau- und Verkehrsflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Die konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der Ausgleich wird extern im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Weiterentwicklung

Einzelhandelsbetrieb

Insbesondere für den Einzelhandel ist die direkte Anbindung an die Staatsstraße 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.

Baubetriebshof

Flächenbedarf 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 Baubetriebshof

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.

Reduzierung der Sondergebietsfläche Baubetriebshof

Um einen Eingriff in die erkundeten Torfbereiche und stark humusreichen Böden, die im Norden des Geltungsbereiches erkundet wurden, zu vermeiden, wurde eine vertiefende Baugrunduntersuchung durchgeführt und daraufhin eine Verschiebung der Bauhofgebäude in Richtung Süden geprüft. Die Ausdehnung der Sondergebietsfläche des Bauhofs in Richtung Norden wurde reduziert und aus dem Talraum zurückgenommen.

Regenrückhaltebecken

Durch die Reduzierung der Sondergebietsfläche des Baubetriebshofes und der Rücknahme des zuvor im nördlichen Bereich geplanten Fuß- und Radweges erweitert sich die Grünfläche in der Bachaue. Dadurch kann dem feuchten Standort entlang der Krebsbachaue mehr Rechnung getragen werden.

7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die detaillierte Betrachtung des Immissionsschutzes sowie der Baugrundgutachten erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

8. Monitoring

Aufgrund der Unschärfe der Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden Monitoringmaßnahmen erst im Bebauungsplan exakt festgelegt.

9. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan überwiegend als ackerbauliche Nutzflächen und Grünfläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung der Flächen in ein Sondergebiet hat insbesondere aufgrund der zu erwartenden Versiegelung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Insgesamt sind die Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

10. Gutachten

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.

11. Literatur

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (06.2018)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018: Artenschutzkartierung Bayern (TK25: 7532 Aichach), Stand 04.06.2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2016.: UmweltAtlas (www.lfu.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2016: Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Hollenbach bis 2028. Fürth, April 2016.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2018: Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern 2036. Demographisches Profil für den Landkreis Aichach-Friedberg. Fürth, Mai 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2018): BAYERNVIERWER-DENKMAL

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Aichach-Friedberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018).: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG 2017: Statistik kommunal 2017, Gemeinde Hollenbach

GEMEINDE HOLLENBACH 2015: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)