



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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemäß §6a BauGB

Vorbemerkung

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

Hierzu wird der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich derzeit überwiegend Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen darstellt, geändert.

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung 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

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das 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 zur Flächennutzungsplanänderung ist, beschrieben und bewertet.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird überschlägig betrachtet. Eine detaillierte Abarbeitung und Bilanzierung findet im Bebauungsplan statt.

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:

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

- 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 konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche im Zuge der Ökokontomaßnahme „Ökologischer Gewässerausbau des Herschbaches“.

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 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 aus den zuletzt erkundeten Torfbereichen zurückgenommen. Die Grünfläche im Norden wird vergrößert.

- Freihalten der Talräume von Bebauung
Seitens des Landratsamtes, Fachstelle Naturschutz (09.08.2018) wird auf die Eingriffe in den ökologisch sensiblen Talraum des Krebsbaches hingewiesen. Es wird empfohlen den nördlichen Bereich weiterhin als Grünfläche darzustellen.

Um den baulichen Eingriff in den Talraum soweit wie möglich zu vermeiden, wird die Sondergebietsfläche des Bauhofes reduziert und im Bereich der Talaue Flächen für die Regenrückhaltung sowie Grünflächen dargestellt. Festsetzungen, die eine naturnahe und standortgerechte Entwicklung der Flächen gewährleisten werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

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

- Wasser
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 auf Ebene des Bebauungsplanes u.a. durch eine entsprechende Überwachung der Erdarbeiten berücksichtigt.

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 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.

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.