

WA	ED
GRZ	0,3
VG	II
WH der HG	6,50 m
WH _{PD} der HG	7 m
WH der NG	3,50 m
FH der HG	9 m
FH der NG	6,50 m

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (10.551 m²)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl
- WH der HG Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude
- WH_{PD} der HG Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude bei Pultdächern (PD) auf der höheren Seite
- WH der NG Maximale Wandhöhe der Nebengebäude
- FH der HG Maximale Firsthöhe der Hauptgebäude
- FH der NG Maximale Firsthöhe der Nebengebäude
- VG II Anzahl an Vollgeschossen

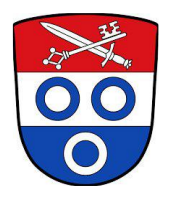
- Bauweise, Baugrenzen**
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Stellplätze

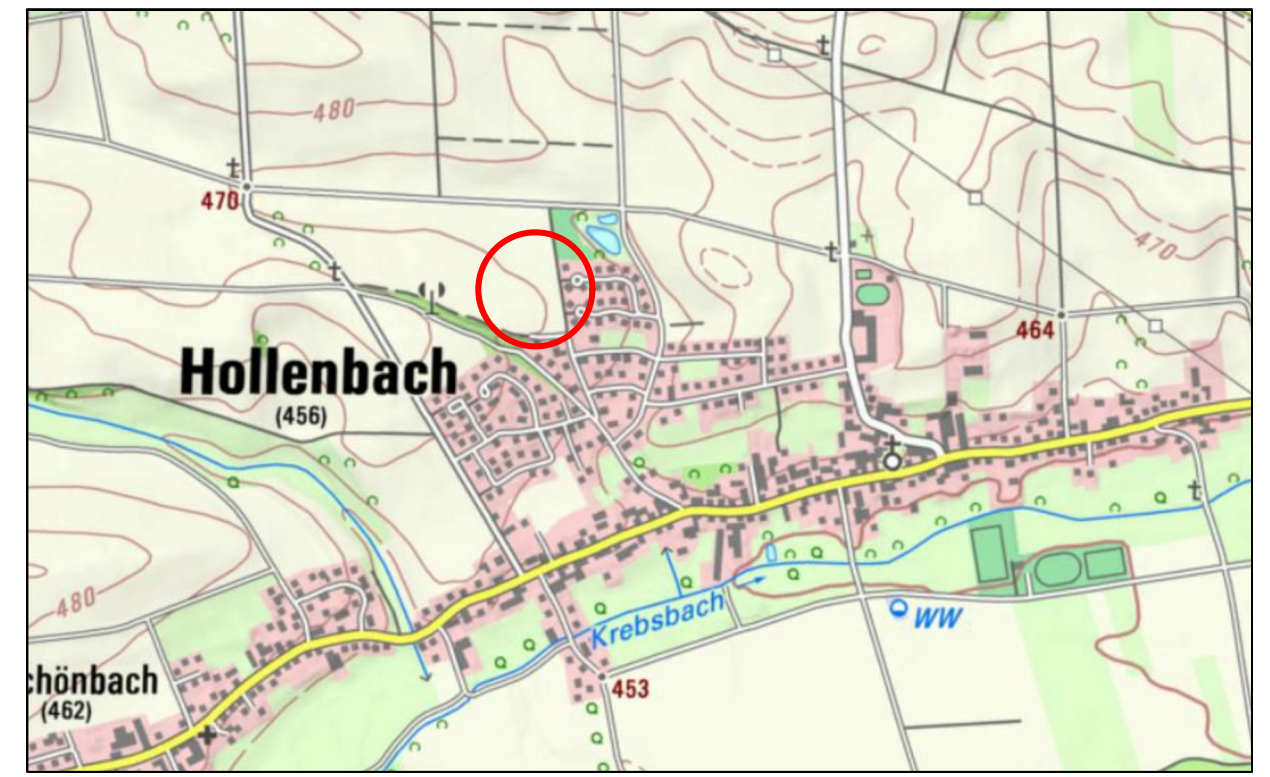
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
- Zu pflanzende Bäume
- Fläche zum Anpflanzen

- Hinweise**
- Bestand**
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Planung**
- 1 Nummer des Bauplatzes
- geplante Grundstücksgrenze
- 800 m² geplante Grundstücksgrößen
- Entwässerungsrinnen
- Entwässerungsmulden
- 10.00 Bemaßung
- Mögliche Hauptgebäude
- Mögliche Garage
- M Fläche zur temporären Aufstellung von Mülltonnen

GEMEINDE HOLLENBACH



Bebauungsplan Nr. 41 "Hollenbach, nördlich der Bergstraße"



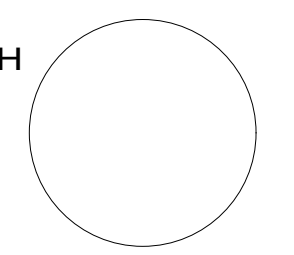
Teil A Planzeichnung

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

M 1:500

GEMEINDE HOLLENBACH
Hauptstraße 93
86568 Hollenbach



STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

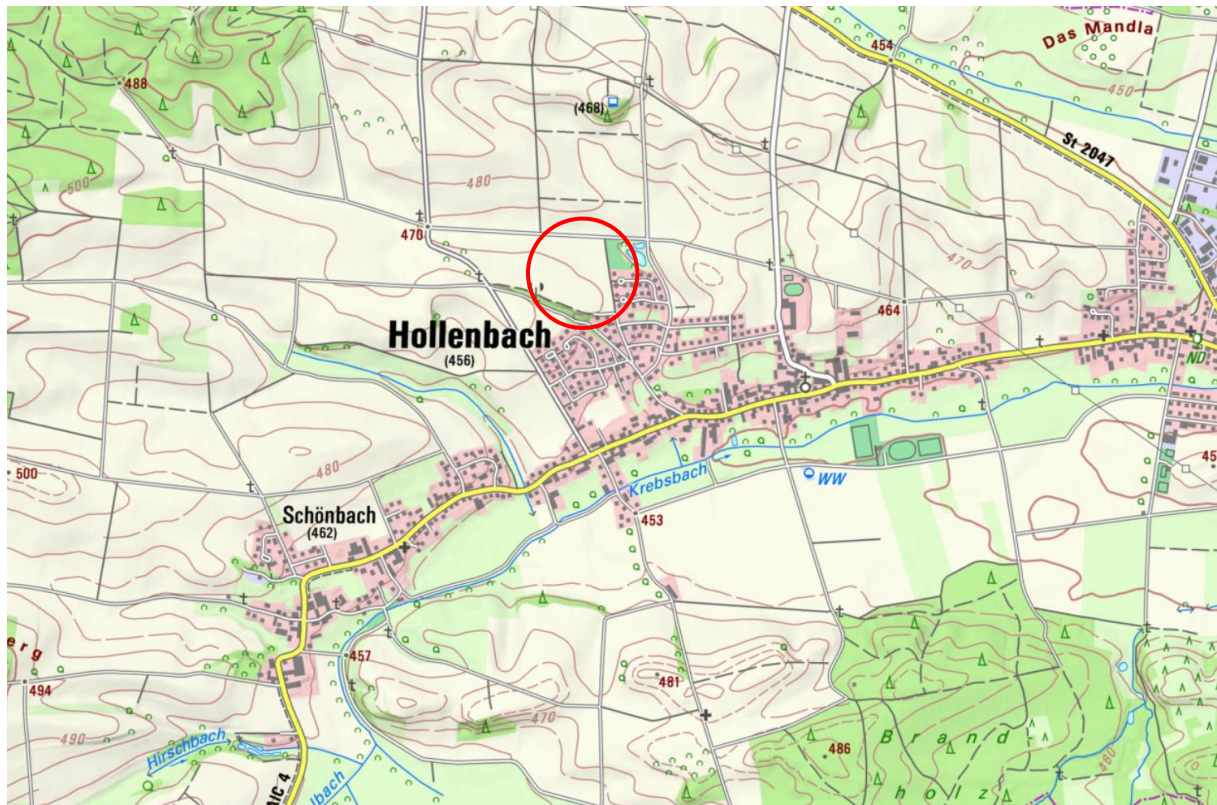
Hollenbach, den

.....
Franz Xaver Ziegler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE HOLLENBACH



Bebauungsplan Nr. 41 „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Festsetzungen

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

GEMEINDE HOLLENBACH

Hauptstraße 93
86568 Hollenbach

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	5
1.1 Bestandteile	5
1.2 Geltungsbereich	5
2. Textliche Festsetzungen	5
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1 Grundflächenzahl	5
2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	6
2.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	6
2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	6
2.3.1 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)	6
2.3.2 Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude.....	6
2.3.3 Sichtbare Fassade unter FOK.....	6
2.4 Bauweise	6
2.5 Anzahl der Wohnungen	7
2.6 Dächer und Firsthöhe der Haupt- und Nebengebäude	7
2.7 Dachbegrünung.....	7
2.8 Erschließung.....	7
2.9 Verkehrsflächen	7
2.10 Belagsflächen.....	7
2.11 Zäune und Einfriedungen	8
2.12 Herstellung von Böschungen und Geländeabfangungen	8
2.13 Niederschlagswasserbeseitigung	8
2.14 Reduzierung der Lichtverschmutzung	8
2.15 Grünordnung	9
2.15.1 Öffentliche Grünfläche G1 und G2.....	9
2.15.2 Baum- und Strauchpflanzungen	9
2.15.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	11
2.16 Zuordnungsfestsetzung (nach § 9 Abs. 1a BauGB).....	11

3. Hinweise	11
3.1 Stellplätze.....	11
3.2 Abstandsflächen.....	11
3.3 Ver- und Entsorgung	11
3.4 Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.5 Grundwasser	12
3.6 Brandschutz.....	13
3.7 Denkmalschutz	13
3.8 Dachbegrünung.....	13
3.9 Begrünung.....	13
3.10 Boden.....	13
3.11 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft.....	14
3.12 Regenerative Energien.....	14
4. Inkrafttreten	14
5. Verfahrensvermerke	15

Präambel

Die Gemeinde Hollenbach stellt den

Bebauungsplan Nr. 41 „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“

auf Grund folgender Vorschriften

(in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung)

- ❖ § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des **Baugesetzbuches** – BauGB –
- ❖ Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung** – BayBO –
- ❖ § 14 des **Bundesnaturschutzgesetzes** – BNatSchG –
- ❖ Art. 4 des **Bayer. Naturschutzgesetzes** – BayNatSchG –
- ❖ Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** – GO –,

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen, Teil C Begründung, Teil D Umweltbericht und Teil E Plan Ausgleichsfläche jeweils in der Fassung vom 26.02.2026.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Gesamtfläche beträgt ca. 1,01 ha.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 920/16, 925, 947 und 948, Gemarkung Hollenbach.

2. Textliche Festsetzungen

Gemäß BauGB § 9 Abs.1

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereiche werden mit **WA** als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden können nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausdrücklich nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um 50% überschritten werden.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Gartenfläche zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Kiesflächen oder Flächen mit anderen Schüttmaterialien gelten nicht als begrünte Flächen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Fertigfußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoss maximal 0,5 m über dem mittigen Straßenniveau der am Grundstück angrenzenden Straße liegen.

2.3.2 Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude

Als maximale Wandhöhe (WH) in Meter wird das Maß zwischen der FOK-Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand definiert. Die maximale Wandhöhe in Meter wird für Hauptgebäude und Nebengebäude unterschieden. Diese sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.3 Sichtbare Fassade unter FOK

Die Fassade unterhalb der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss darf bis maximal 0,80 m sichtbar sein.

2.4 Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist für jede Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

2.6 Dächer und Firsthöhe der Haupt- und Nebengebäude

Flächige Dachabdeckungen aus verzinktem Blech und Kupfer sind nicht zulässig.

Hauptgebäude

Die maximale Firsthöhe wird mit 9 m festgelegt, bei Pultdächern gilt die maximale einseitige Wandhöhe.

Nebengebäude

Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 m festgelegt.

2.7 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10 % sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen.

2.8 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der verlängerten Bergstraße aus. Die Bergstraße wird in das neue Wohngebiet als öffentliche Straße festgesetzt.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

2.9 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von <0,7 herzustellen.

2.10 Belagsflächen

Für die Oberflächenbefestigung von privaten und öffentlichen Stellplätzen und privaten Hofflächen und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine sowie Kies- oder Schotterflächen.

2.11 Zäune und Einfriedungen

Zäune sind mit einer Höhe von max. 1,2 m und einer Blickdurchlässigkeit von mindestens 80% Transparenz zulässig. Es sind 10 cm Abstand zwischen Gelände/Einfassung und Unterkante Zaun zu belassen. Sockelmauern und Einfassungen zwischen den Baugrundstücken und zu öffentlichen Grünflächen sind geländeeben herzustellen. Sockelmauern und Einfassungen zur Straße dürfen bis zu maximal 1m überstehen.

2.12 Herstellung von Böschungen und Geländeabfangungen

Stützmauern und Abgrabungen sind ab der Grundstücksgrenze bis 1,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m zulässig.

Geländeänderungen sind so vorzunehmen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

2.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen, auch der Dachflächen, ist auf diesen zu versickern. Ist dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist pro Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ zur gedrosselten Wasserableitung zu errichten. Es ist sicherzustellen, dass aus den privaten Grundstücken kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder in den Kanal gelangt.

Niederschlagswasser von der öffentlichen Straße wird über eine Versickerung oder das Trennsystem im Regenwasserkanal abgeleitet.

Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist in diesen über entsprechende Geländemodellierung zu versickern.

2.14 Reduzierung der Lichtverschmutzung

Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden. Dunkelräume sind sicherzustellen. Eine dauerhafte Beleuchtung privater Flächen während der Nacht (22.00 – 4.00Uhr) ist nicht zulässig.

2.15 Grünordnung

2.15.1 Öffentliche Grünfläche G1 und G2

Innerhalb der Flächen sind Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser und abfließendem Hangwasser, sowie Geländeänderungen zur Abhaltung von Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen zulässig.

G1 ist als **naturnahe Wiesenfläche** mit Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen.

Innerhalb der Flächen ist die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Bäume 1./2. Ordnung gemäß der nachfolgenden Artenauswahlliste zu pflanzen. Außerdem sind die zeichnerisch festgesetzten Strauchflächen mit Sträuchern herzustellen. Die verbleibende Fläche ist als extensive artenreiche Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

Zur Herstellung der Wiesenfläche ist autochthones Wiesensaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ mit mindestens 50% Kräuteranteil zu verwenden.

In G1 nicht zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Versiegelungen
- Versiegelungen und Aufschüttungen mit Kies oder Schotter sowie Abdeckungen mit Folien, Vlies, Textilgeweben und Ähnlichem
- Geschnittene Hecken und Nadelgehölze
- Mauern, sonstige blickdichte Einfriedungen
- Der Einsatz von Dünger und Pestiziden

G2 ist als **Wiesen- oder Rasenfläche** mit Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Es sind für öffentliche Grünflächen übliche Einbauten zulässig.

In G2 zulässig sind alle öffentlichen Versorgungseinrichtungen.

2.15.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann innerhalb der Fläche geringfügig abgewichen werden. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume der 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Sträucher der Artenliste zu pflanzen.

Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen ist autochthones bzw. gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend der Artenlisten zu verwenden:

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Obstgehölze regionaltypischer Sorten</i>	Hochstamm (Kronenansatz über 1,80m)

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm, 3-5 Triebe, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

2.15.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche G1 sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets umzusetzen.

In der öffentlichen Grünfläche G2 sind die festgesetzten Pflanzungen innerhalb von 36 Monaten nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets umzusetzen. Grundsätzlich ist der Untergrund vor der Ansaat bis in eine Tiefe von 30 cm aufzulockern. Im Bereich der Baumstandorte ist der Boden in einer Tiefe von 1,20 m auszuheben und mit entsprechendem Material aufzubessern.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind innerhalb von 12 Monaten möglichst gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

2.16 Zuordnungsfestsetzung (nach § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB eine Teilfläche der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche mit einer Wertigkeit von insgesamt 7.198 Wertpunkten (WP) aus den nahegelegenen Ökokontoflächen am Herschbach Flur-Nr. 812 Gemarkung Hollenbach zugeordnet.

3. Hinweise

3.1 Stellplätze

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hollenbach sind zu beachten.

3.2 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächen-satzung der Gemeinde Dasing. Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften.

3.3 Ver- und Entsorgung

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind für die Entleerung zur hierfür ausgewiesenen, vom Entsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren, Fläche zu bringen.

Da der Bauplatz 2 nicht direkt über die Bergstraße erschlossen wird, sind Müllbehälter und ggf. Sperrmüll von diesem Grundstück zur Entleerung an der Bergstraße aufzustellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser ist über die Bergstraße gesichert und erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen der Gemeinde Hollenbach.

Schmutzwasser ist an den öffentlichen Kanal, der in der Bergstraße verläuft anzuschließen.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hollenbach in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

In Bereichen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Wild abfließendes Wasser

Die Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt im Bereich des Planungsgebiets keinen erhöhten Abfluss dar. Dennoch hat der Bauherr bei der Hausplanung eigenverantwortlich erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser zu treffen.

3.5 Grundwasser

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Regenwasserkanal angeschlossen werden.

3.6 Brandschutz

Auf Art. 5 BayBO und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 wird hingewiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie jederzeit und ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können.

3.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Dachbegrünung

Bei der Anlage von Gründächern sind andere Verfahren als Bitumendachbahnen mit chemischem Durchwurzelungsschutz zu wählen (z. B. Folienabdichtung).

3.9 Begrünung

Bei den Pflanzungen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nachbargrundstück (Fl. Nr. 949) gem. Art. 48 AGBGB einzuhalten.

3.10 Boden

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Bodenverunreinigungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3.11 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Lärmimmissionen

Von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Landwirtschaftliche Emissionen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung stammen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

3.12 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hollenbach, den

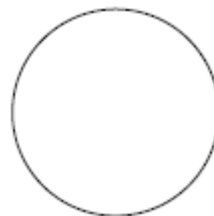
.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis beteiligt.
4. Die öffentliche Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis beteiligt.
6. Der vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Hollenbach, den

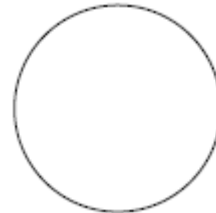


(Siegel)

.....
Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Hollenbach, den



(Siegel)

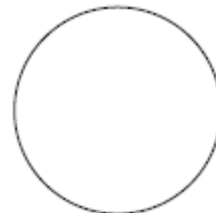
.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hollenbach, den



(Siegel)

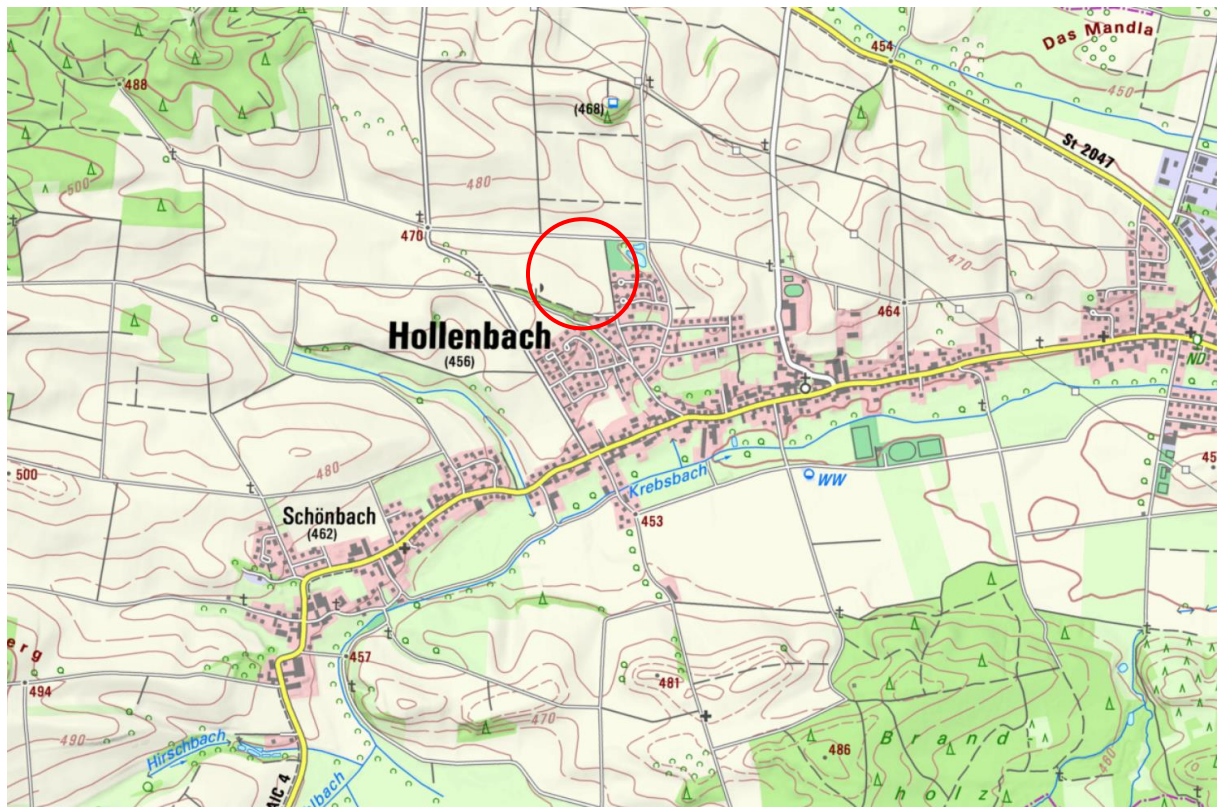
.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HOLLENBACH



Bebauungsplan Nr. 41 „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil C Begründung

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

GEMEINDE HOLLENBACH

Hauptstraße 93
86568 Hollenbach

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Voraussetzungen.....	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Beschreibung des Planungsgebiets.....	4
3.1 Lage und Bestand.....	4
3.2 Umgebung und umgebende Bebauung	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
5.1 Städtebauliches Konzept.....	6
5.1.1 Erschließung	7
5.1.2 Stromversorgung	7
5.1.3 Wasserversorgung.....	7
5.1.4 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	7
5.1.5 Müllentsorgung	8
5.1.6 Immissionsschutz.....	8
5.1.7 Denkmalschutz	8
5.1.8 Brandschutz	9
5.1.9 Artenschutz	9
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1 Grundflächenzahl	10
6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse	11
6.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	11
6.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	11
6.3.1 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)	11
6.3.2 Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude.....	11
6.3.3 Sichtbare Fassade unter FOK.....	11
6.4 Bauweise	12

6.5 Anzahl der Wohnungen	12
6.6 Dächer und Firsthöhe der Haupt- und Nebengebäude	12
6.7 Dachbegrünung	12
6.8 Erschließung	12
6.9 Verkehrsflächen	13
6.10 Belagsflächen.....	13
6.11 Zäune und Einfriedungen	13
6.12 Herstellung von Böschungen und Geländeabfangungen	13
6.13 Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.14 Reduzierung der Lichtverschmutzung	14
6.15 Grünordnung	14
6.15.1 Öffentliche Grünfläche	14
6.15.2 Baum- und Strauchpflanzungen	15
6.15.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	15
6.16 Zuordnungsfestsetzung	15
7. Flächenbilanz.....	16
8. Literatur.....	17

1. Anlass und Voraussetzungen

In der Gemeinde Hollenbach zeichnet sich aufgrund der Bevölkerungszunahme eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser ab. Daher beabsichtigt die Gemeinde Hollenbach im Norden von Hollenbach im Anschluss an den bestehenden Ort ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Baugebiet „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der neuen Wohnbaufläche geschaffen. Da der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Geltungsbereich

Das Vorhaben umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 920/16, 925, 947 und 948 und Gemarkung Hollenbach. Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung an und hat eine Größe von ca. 10.550 m². Die räumliche Ausdehnung ist der vorliegenden Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.



Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich (rot umrandet)

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hollenbach und grenzt südlich und östlich an das bestehende Wohngebiete an. In nördliche und westliche Richtung erstreckt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von Feldwegen durchzogen sind.

Aktuell wird der Großteil des Planungsgebiets als Grünland genutzt, es sind keine sonstigen Vegetations-/ Gehölzstrukturen vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets erstreckt sich entlang der östlichen Grenze ein Feldweg, der als Verlängerung der Bergstraße am Spielplatz vorbei Richtung Norden führt. An der südlichen Grenze des Planungsgebiet verläuft ein teilweise asphaltierter Zufahrtsweg.

Das Planungsgebiet weist in West-Ost-Richtung eine Neigung von ca. 4 % auf.

3.2 Umgebung und umgebende Bebauung

Der nördliche Teil von Hollenbach ist geprägt von Wohnbebauung vorwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Weiter südlich ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt befinden sich im Bereich der Hauptstraße vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe.

Im Bereich der Hauptstraße finden sich in Hollenbach verschiedene Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Werkstätten, Bushaltestellen und eine Physiotherapiepraxis.

Die unmittelbare Umgebung von Hollenbach wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kuppen und Hänge sind häufig bewaldet. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Feldwege, die zur Bewirtschaftung und Naherholung genutzt werden.

Westlich des Planungsgebietes schließt sich die offene Feldflur an, die bis zu einem Aussichtspunkt in 350 m Entfernung durch leicht ansteigendes Gelände gekennzeichnet ist (Aussichtspunkt ca. 480 NHN).

Auch nördlich des Planungsgebiets erstreckt sich nach 150 m eine nach Norden ansteigende offene Feldflur.

Südwestlich des Planungsgebiets ca. 20 m entfernt erstreckt sich Richtung Westen ein biotopkartiertes Feldgehölz mit Hohlweg (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG). Außerdem befindet sich ca. 60 m nordöstlich eine biotopkartierte Gewässerfläche, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt ist.

4. Übergeordnete Planungen

Informationen zu den übergeordneten Planungen Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan sowie zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übergeordneten Planungen sind ausführlich in der Begründung zur FNP-Änderung dargestellt.

4.1 Flächennutzungsplan

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des BPs zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Teilflächen der Flurstücke 920/16, 925, 947 und 948 zukünftig größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen und östlichen Teil des Änderungsbereichs werden Verkehrsflächen ausgewiesen. Grünflächen sind im westlichen Teil zur Ortsrandeingrünung und im östlichen Teil zur Durchgrünung des Wohngebiets vorgesehen. Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan ist durch die parallele FNP-Änderung mit dem Flächennutzungsplan vereinbar. Eine ausführliche Erläuterung zur Standortwahl des Vorhabens innerhalb des Ortes Hollenbach findet sich in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor diesem Hintergrund wird im weiteren Verlauf von dem geänderten FNP ausgegangen.

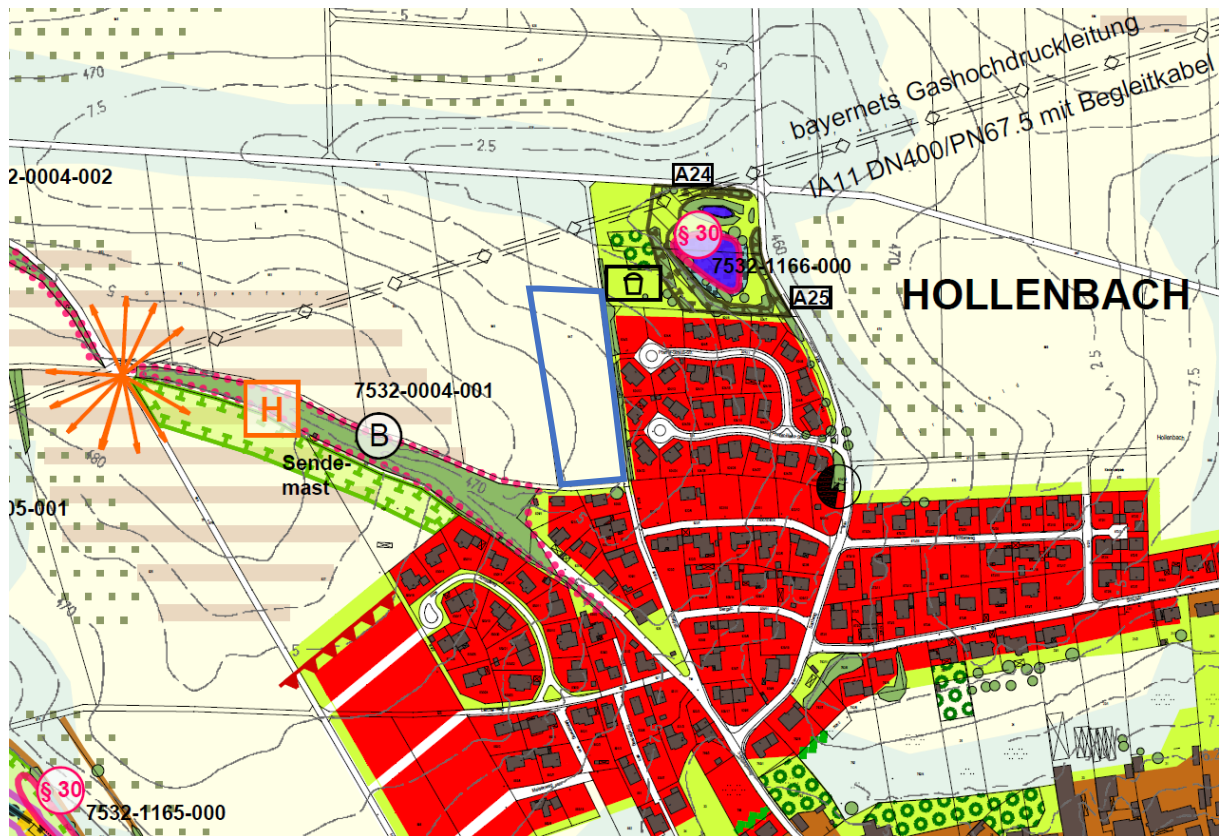


Abb. 2 Planausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hollenbach, blau umgrenzt der Geltungsbereich des Planungsgebiets, ohne Maßstab (Gemeinde Hollenbach et al. 2015)

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Standortvorteile

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortes Hollenach und grenzt direkt an bestehende Wohngebiete an. Somit besteht eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Bergstraße, wodurch der Aufwand und die Flächeninanspruchnahme für die Erschließung sowie voraussichtliche Kosten für zusätzliche Infrastruktur gering ausfallen. Bei den Flächen handelt es sich weder um wassersensible Bereiche, noch um ortsbildprägende Hangbereiche, noch um besonders immissionsbelastete Bereiche der Landwirtschaft.

Es befinden sich verschiedene Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs im Bereich der Hauptstraße in weniger als 500 m Entfernung zum Planungsgebiet, diese sind somit auch fußläufig erreichbar. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich darüber hinaus ein Spiel- und Bolzplatz.

Vor diesem Hintergrund ist die Fläche für eine moderate Siedlungserweiterung als städtebaulich geeignet identifiziert.

Nutzungskonzept und städtebauliche Struktur

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 8 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 entstehen. Dadurch gleicht sich das neue Wohngebiet in Art und Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Wohnbebauung an und fügt sich somit gut in die bestehenden Strukturen ein.

Die innere Verkehrserschließung für den Kfz-Verkehr ist teilweise räumlich getrennt vom Fuß- und Radweg, um eine erhöhte Sicherheit und eine bessere Erholungsnutzung zu gewährleisten.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird eine Eingrünung mit Strauch- und Baumpflanzungen geplant, um die Wohnbebauung in die Landschaft einzubinden und mögliches, abfließendes Hangwasser abzufangen.

5.1.1 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die bestehende Bergstraße, die im Bereich des neuen Wohngebiets in nördliche Richtung verlängert wird. Die geplante Erschließungsstraße durch das Baugebiet dient vorwiegend den Anwohnern und Besuchern sowie der Andienung durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge oder Ähnliches. Der bisherige Feldweg am östlichen Rand innerhalb des Änderungsbereichs wird in räumlicher Trennung zur Straße als Fußgänger- und Radweg ausgebaut, dadurch wird eine gute und für Kinder sichere Erreichbarkeit des vorhandenen Spielplatzes sichergestellt.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hollenbach sind Stellplätze auf privaten Grundstücken vorzusehen. Zudem werden im Bebauungsplan öffentliche Stellplätze für Besucher ausgewiesen. Es werden einige zusätzliche Stellplätze für die Spielplatznutzer mit angeboten.

5.1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist über die Bergstraße gesichert.

5.1.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung Hollenbachs wird durch die entsprechenden Einrichtungen der Gemeinde Hollenbach in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Die Leitungstrassen können von der Bergstraße aus innerhalb der öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen organisiert werden, sodass Zugänglichkeit und Instandhaltung jederzeit gewährleistet sind.

5.1.4 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Baugrundstücke und die Straßenflächen werden an den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal unter der Pfarrer-Haas-Straße angeschlossen. Das bestehende Kanalnetz für das Vorhaben ist ausreichend dimensioniert.

Um eine Belastung der Kläranlage und der Vorfluter zu vermeiden, ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser über geeignete Wege auf den Privatgrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Aufgrund der Hanglage des Gebietes sind Entwässerungsmulden in den öffentlichen Grünstreifen im Westen und Norden vorgesehen, sodass eine Gefährdung durch abfließendes Hangwasser für die bestehende und geplante Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

5.1.5 Müllentsorgung

Die Anliegerstraße ist so konzipiert, dass Müllfahrzeuge die geplante Verlängerung der Bergstraße nutzen können. Mülltonnen sind jeweils auf den Grundstücken am Straßenrand aufzustellen. Da der Bauplatz 2 nicht an die Verlängerung der Bergstraße grenzt, ist eine Grünfläche als Müllaufstellungsfläche für den Bauplatz 2 an der Ecke zur Bergstraße ausgewiesen.

5.1.6 Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung in Hollenbach und den umliegenden Wohngebieten zu rechnen.

Auf die Immissionen, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen entstehen, wird hingewiesen. Es handelt sich um eine saisonale landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Auswirkungen der Immissionen werden durch die geplante Ortsrandeingrünung minimiert.

Ungefähr 330 m südlich des Planungsgebiets befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Rinderhaltung) und Fahrsilos. Zwischen dem neuen Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Betrieb liegen mehrere Wohngebäude, wodurch die Betroffenheit im Bereich der neuen Bebauung abnehmend ist. Bei einer Hauptwindrichtung von Westen ist aufgrund der südlichen Lage der landwirtschaftlichen Betriebe von einem geringen Einfluss an Geruchsmissionen auszugehen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet am Ortsrand im Übergangsbereich zum Außenbereich, sodass eine gute Durchlüftung gewährleistet erscheint. Da zwischen dem Planungsgebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb derzeit schon Wohnbebauung vorhanden ist, wird der landwirtschaftliche Betrieb durch die neue Bebauung nicht eingeschränkt.

Daher wird der Einfluss der Immissionen auf das neue Wohngebiet insgesamt als gering eingestuft.

5.1.7 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles.

5.1.8 Brandschutz

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung sowie die notwendigen Ausstattungen und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr werden durch die Gemeinde Hollenbach sichergestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so geplant, dass eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr uneingeschränkt möglich ist.

5.1.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet wird abgesehen von den Flächen des geschotterten Feldwegs und der asphaltierten Straße im Süden derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. An das Planungsgebiet grenzt im Osten eine Baumhecke an. Dahinter schließt sich ein Wohngebiet an. In westliche und nördliche Richtung dehnt sich die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

Auf den Flächen der geplanten Bebauung selbst sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Südwestlich des Planungsgebiets, ca. 20 m entfernt, befinden sich ein Hohlweg mit biotopkartierter naturnaher Hecke mit Baumbestand B.-Nr.: 7532-0004-001 (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG). Das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld ist überwiegend gehölz- und strukturarm.

Außerdem befindet sich in ca. 60 m Entfernung eine biotopkartierte Gewässerfläche, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt ist.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Vorhabensflächen sowie in dessen näheren Umfeld.

Im Bereich des Planungsgebiets sowie in dessen nähere Umgebung sind laut LfU keine Artenschutzkartierungen vorhanden (LfU Karla.Natur 2025).

Es werden daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope erwartet. Anzeichen für eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht gegeben. Durch die geplante Eingrünung der Bebauung entstehen neue Biotope, auch in den Gartenflächen können sich verschiedene neue Lebensräume entwickeln.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante Bebauung ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter (vgl. Umweltbericht). Der trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf wird über bereits bestehende gemeindliche Ökokontoflächen am Herschbach in Hollenbach ausgeglichen. Der Ausgleich wird über eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB gesichert.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

6. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Erweiterung der umliegenden Wohnbebauung wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind sowohl städtebaulich als auch aufgrund möglicher Emissionen unerwünscht. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen. Nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, um im Einzelfall bei Bedarf kleinflächige gewerbliche Nutzung z.B. im Untergeschoss oder in einzelnen Räumen der Gebäude zu ermöglichen. Dies entspricht der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung. Eine ausschließliche gewerbliche Nutzung ganzer Grundstücke oder Gebäude ist nicht vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls über die Zahl der Vollgeschosse und die nicht überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Dies ist aufgrund der Ortsrandlage und einer ortsüblichen Wirkung aufs Landschaftsbild wichtig, da die neue Bebauung aus nördlicher und westlicher Richtung her sichtbar sein wird.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

6.2.1 Grundflächenzahl

Um eine ortsübliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, dadurch wird der Versiegelungsgrad nach oben begrenzt und eine flächenschonende Bebauung gesichert.

Die zulässige GRZ beträgt 0,3 und passt sich somit an die bestehende Bebauung im Osten und Süden an, die jeweils eine entsprechende Bebauungsdichte aufweist. Dadurch wird am Ortsrand nicht zu dichte Bebauung mit starker Durchgrünung und genügend Bereichen zur Versickerung von Regenwasser geschaffen.

Es wird die übliche Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Erschließung um 50 % zugelassen. Mit dieser Überschreitung kann ausreichend Fläche für die Bewirtschaftung und den Aufenthalt im Freien in einem verträglichen Rahmen der Flächenversiegelung für Wohnbebauung sichergestellt werden.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die Baugrenze der Grundstücke verlaufen mit einem Abstand von mindestens 3 m entlang der Grundstücksgrenze, um eine variable Anordnung der Baukörper zu ermöglichen. Es werden keine extra Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, da die Baugrenzen sehr weit gefasst wurden.

Die Lage des Baufensters ermöglicht eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich. Insgesamt wird sichergestellt, dass sich die neue Wohnbebauung als Ortsrand ins Landschaftsbild einfügt.

Abstandsflächen

Um gesunde Wohnverhältnisse (ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden) zu sichern, gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Außerdem vereinfacht sich die Grenzgestaltung und es verringert die gegenseitige Verschattung im vorliegenden, geneigten Gelände.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der landschaftlich einsehbaren Ortsrandlage sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die angrenzende Bebauung verfügt ebenfalls über bis zu zwei Vollgeschosse. Somit ist sichergestellt, dass sich die neue Wohnbebauung in die Umgebung auch von der Höhenentwicklung einfügt. Außerdem wird eine effiziente und flächensparende Nutzung der zur Verfügung gestellten Bauflächen gewährleistet.

6.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Gartenfläche zu gestalten und dauerhaft zu begrünen, um Versiegelungen und Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden und Flächen für die Regenwasserversickerung vorzuhalten.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

6.3.1 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss mit max. 0,5 m über dem mittleren Straßenniveau des ans Grundstück angrenzenden Straßenabschnitts dient als Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen. Es wird damit die topografische Einbindung der Gebäude in das Landschafts- und Ortsrandbild sichergestellt. Außerdem wird durch die Höhenbegrenzung die übermäßige Verschattung der unterliegenden Grundstücke begrenzt und damit für ausreichend Belichtung aller Grundstücke gesorgt.

6.3.2 Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude

Das Fertigfußbodenniveau dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen. Die zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter ermöglicht zwei Vollgeschosse. Die zulässige Wandhöhe für Nebengebäude soll untergeordnet sein, um eine dem dörflichen Charakter angemessene Höhendifferenzierung am Ortsrand zu erreichen.

6.3.3 Sichtbare Fassade unter FOK

Um zu vermeiden, dass Kellergeschosse freigelegt werden und sich damit die sichtbare Wandhöhe wesentlich erhöht, wird die sichtbare Fassade unterhalb der FOK-Erdgeschoss auf 0,80 m begrenzt.

6.4 Bauweise

Für die Ortsrand- und Hanglage werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, damit sich der Gebietscharakter in die umgebende Bebauung einfügt.

6.5 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt, um Konflikte wie z.B. hoher Stellplatzbedarf im Straßenraum, höhere Verkehrsbelastungen zu beschränken.

6.6 Dächer und Firsthöhe der Haupt- und Nebengebäude

Flächige Dachabdeckungen aus verzinktem Blech und Kupfer sind aufgrund ihres nicht ortstypischen Erscheinungsbildes und der Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Es wird keine Dachform festgesetzt, da aus städtebaulicher Sicht keine Gründe für eine Einschränkung vorliegen. In den angrenzenden Wohngebieten sind Satteldächer die prägende Dachform, aber auch Walmdächer sind vereinzelt vorhanden.

Hauptgebäude

Für alle Dachformen, außer dem Pultdach, wird die maximale Firsthöhe von 9 m festgelegt. Bei Pultdächern gilt die maximale einseitige Wandhöhe. Mit dieser Regelung werden die Gebäude der ortsüblichen Höhenentwicklung angepasst.

Nebengebäude

Für alle Dachformen, außer dem Pultdach, wird die maximale Firsthöhe von 6,50 m festgelegt. Bei Pultdächern gilt die maximale einseitige Wandhöhe. Mit dieser Regelung wird die Höhenentwicklung von Nebengebäuden, wie Garagen, festgelegt, um die Gebäude der ortsüblichen Höhenentwicklung anzupassen.

6.7 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und stellt einen potenziellen Lebensraum für Insekten und Vögel dar. Außerdem wird das Niederschlagswasser auf dem Dach zurückgehalten und somit das zu versickernde Volumen an Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche verringert oder verzögert. Dachbegrünungen sind auch unter PV-Anlagen möglich und bringen durch ihre kühlende Wirkung eine Leistungssteigerung der Module.

6.8 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Bergstraße, die im Bereich des neuen Wohngebiets in nördliche Richtung verlängert wird. Die geplante Erschließungsstraße durch das Baugebiet dient vorwiegend den Anwohnern und Besuchern sowie der Andienung

durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge oder Ähnliches. Zusätzlich lässt sich durch die Erschließung der bestehende Spielplatz im Norden zukünftig besser erreichen.

Im Süden des Planungsgebiets befinden sich in Ost-West-Ausrichtung zwei nebeneinanderliegende Grundstücke. Das westlichere Grundstück (Bauplatz Nr. 2) wird durch eine Sackgasse von der Bergstraße her erschlossen.

ENERGIEVERSORGUNG – WÄRMEERZEUGUNG

Derzeit ist keine Nahwärmeversorgung vorhanden, allerdings wäre dies zukünftig durch Blockheizkraftwerke möglich.

6.9 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der notwendigen Erschließung des Baugebiets. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von $< 0,7$ herzustellen, um eine ausreichende Regenwasserversickerung auf den Flächen zu ermöglichen.

6.10 Belagsflächen

Um die oberflächige Versickerung und die Grundwasserneubildungsrate zu begünstigen, sind Belagsflächen von privaten Hofflächen sowie privaten und öffentlichen Stellplätzen als wasserdurchlässige Belagsflächen mit einem Versickerungsbeiwert von $< 0,7$ zu gestalten.

6.11 Zäune und Einfriedungen

Zur Einzäunung der Grundstücke sind nur 1,2 m hohe, blickdurchlässige Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig, um ein ansprechendes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Höhe ist für eine sichtbare Abgrenzung und Einzäunung eines Grundstücks ausreichend und die Transparenz vermeidet eine massive Beschattung der Nachbargrundstücke. Die geländeebenen Einfassungen entlang der Grundstücksgrenze sichern die Durchlässigkeit für Kleinsäuger. Bei Bedarf können ansonsten Sichtschutzmaßnahmen innerhalb der Baugrenze und mit 1,5 m Abstand zur Grenze realisiert werden.

6.12 Herstellung von Böschungen und Geländeabfangungen

Um Geländeänderungen auf ein landschaftsverträgliches Maß zu begrenzen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern in einem 1,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen auf ± 1 m begrenzt. Damit wird das Nachbargrundstück vor Verschattung oder abfließendem Niederschlagswasser geschützt.

Aufgrund des hängigen Geländes sind Geländeänderungen so vorzunehmen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

6.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen zu versickern. Dies dient der Grundwasserneubildung, der Entlastung der örtlichen Trennkanalisation, der Wasserretention bei Starkregenereignissen, sowie der Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung. Ist dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nachweislich durch Bodengutachten nicht möglich, ist pro Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ zur gedrosselten Wasserableitung zu errichten.

Es wird der Einbau einer Zisterne zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünflächen sowie zur Nutzung von Grauwasser im Haushalt empfohlen.

Niederschlagswasser von der öffentlichen Straße soll versickert oder bei Bedarf über das Trennsystem im Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das neue Baugebiet wird an das bestehende Trennsystem der Pfarrer-Haas-Straße angeschlossen. Hier sind entsprechende Anschlüsse und ausreichend Kapazitäten vorhanden. Als Regenwasseranschluss liegt eine DN 300 und als Schmutzwasserkanal eine DN 250 Leitung vor.

6.14 Reduzierung der Lichtverschmutzung

Als Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung vor allem in Wohngebieten am Rand von Siedlungen sollen zum Schutz der Tierwelt insektenschonende Lichtquellen eingesetzt werden und nur eine notwendige Beleuchtung erfolgen. Durch Dunkelräume wird sowohl die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschützt, wie auch die Anwohner weniger reizüberflutet, außerdem wird der Energiebedarf reduziert. Auf privaten Flächen soll keine dauerhafte Beleuchtung zum Schutz der Nachbarn und der Umwelt angebracht werden.

6.15 Grünordnung

6.15.1 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche G1 und G2

Innerhalb der Grünflächen sind Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Geländeänderungen zur Abhaltung von Niederschlagswasser zulässig, um die angrenzende Bebauung vor wild abfließendem Hangwasser zu schützen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche G1 ist als naturnahe Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzung herzustellen, um die Ortsrandeingrünung und somit die Einbindung in die Landschaft sicher zu stellen.

Begründung zu den einzelnen Punkten, die in G1 nicht zulässig sind:

- Da es sich um Flächen zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Versiegelungen, hier nicht zulässig.
- Versiegelungen und Aufschüttungen mit Kies oder Schotter sowie Abdeckungen mit Folien, Vlies, Textilgeweben und Ähnlichem erfüllen nicht die ökologischen Funktionen

einer Vegetationsfläche und sind daher nicht zulässig. Außerdem würden oben genannte Veränderungen den nicht gewollten Wasserabfluss verstärken.

- Zugunsten einer naturnahen Einbindung ins Landschaftsbild soll hier auf geschnittene Hecken und Nadelgehölze verzichtet werden.
- Mauern und sonstige blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig, da sie der ortsüblichen Eingrünung widersprechen.
- Der Verzicht auf Dünger und Pestizide dient insbesondere dem Schutz von Boden, Wasser, Biodiversität und menschlicher Gesundheit und reduziert langfristig Pflegeaufwand und Kosten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche G2 ist als Wiesen- oder Rasenfläche mit Baum- und Strauchpflanzung herzustellen, da sie der Durchgrünung, Beschattung und Belüftung des neuen Wohngebiets dient.

In G2 sind öffentliche Versorgungseinrichtungen wie Parkbänke und Spielgeräte zulässig, um dadurch die Aufenthaltsqualität für Bewohner in der öffentlichen Grünfläche zu erhöhen.

6.15.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Durch die zu pflanzenden Sträucher und Bäume in G1 und G2 wird die Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung sichergestellt. Dabei sind bei den Baumpflanzungen ausschließlich autochthone Bäume der 1. und 2. Ordnung zu verwenden, um eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten. Außerdem tragen die Pflanzungen zu einer oberflächigen Verdunstung und Beschattung, sowie weiteren klimatischen Vorteilen bei und bieten darüber hinaus Lebensräume für die Fauna.

6.15.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen in G1 sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets umzusetzen, um eine frühzeitige Eingrünung des neuen Wohngebiets gegenüber der freien Landschaft sowie das Abfangen von Hangwasser zu gewährleisten.

In G2 sind die festgesetzten Pflanzungen innerhalb von 36 Monaten nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets umzusetzen, da dieser Bereich potenziell noch als Baustelleneinrichtung genutzt werden könnte. Vor der Pflanzung und Ansaat ist der Untergrund aufzulockern, um angemessene Voraussetzungen für eine gelingende Ansaat zu schaffen. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Untergrunds im Bereich der Baumstandorte wird festgesetzt, um eine angemessene Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen, um einen langfristigen positiven Effekt für den Naturhaushalt, die menschliche Gesundheit und das Landschaftsbild sicherzustellen.

6.16 Zuordnungsfestsetzung

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche der gemeindeeigenen Ausgleichsflächen mit einer

Wertigkeit von insgesamt 7.198 Wertpunkten (WP) aus den nahegelegenen Ökokontoflächen am Herschbach (Flur-Nr. 812, Gemarkung Hollenbach) zugeordnet. Der Eingriff kann damit ortsnah vollständig ausgeglichen werden.

7. Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche [m ²]	Prozent [%]
Wohnbaufläche	5.774	55
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fuß- und Radweg, Parkplätze)	1.840	17
Öffentliche Grünflächen	2.937	28
<i>G1</i>	<i>2.301</i>	
<i>G2</i>	<i>623</i>	
Fläche gesamter Geltungsbereich	10.551	100

8. Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025): UmweltAtlas. Online unter:
<https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (letzter Zugriff: 15.05.2025).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden. Online unter:
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf (letzter Zugriff 15.05.2025).

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (StMUV) (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP). Landkreis Landkreis Aichach-Friedberg.

Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (StMUV) (2013): Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Online unter:
<https://www.verkuendungbayern.de/files/gvbl/2013/15/gvbl-2013-15.pdf> (letzter Zugriff: 15.05.2025).

Gemeinde Dasing et al. (2010): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dasing. Rechtswirksame Fassung vom 09.03.2010.

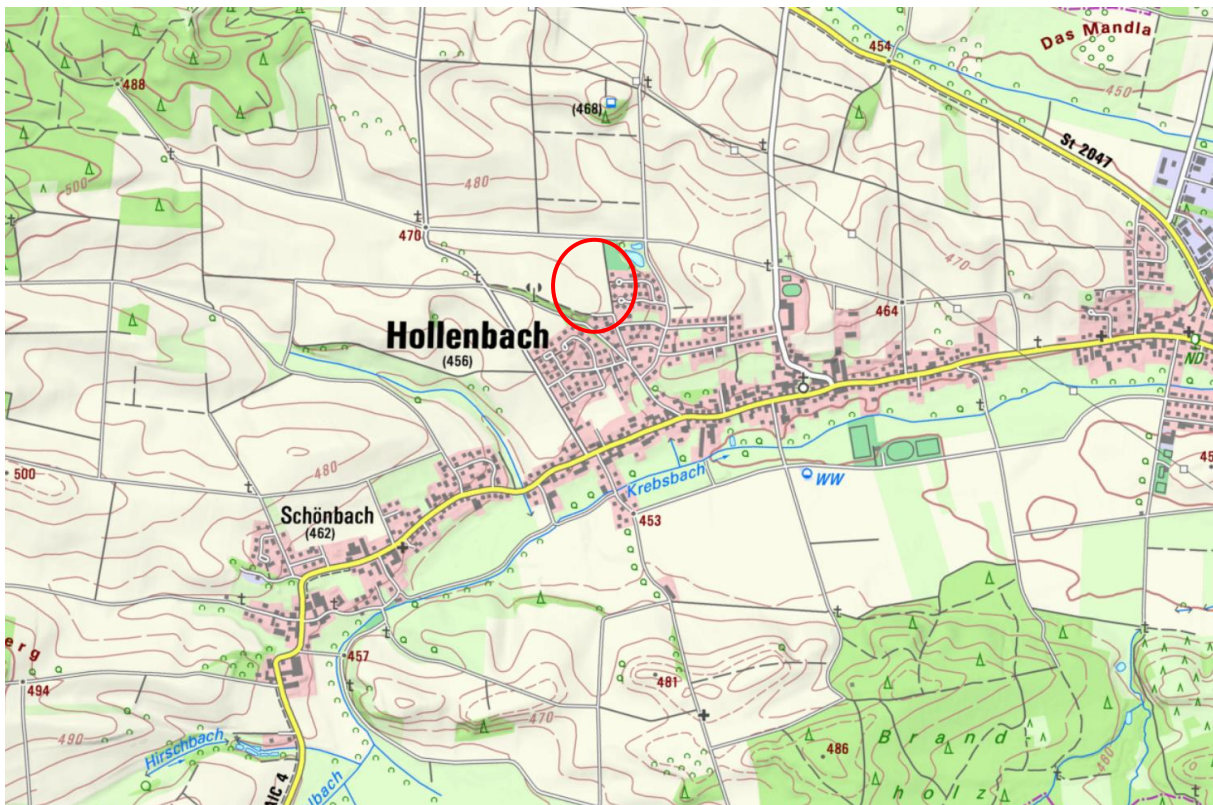
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2023): BayernAtlas. Online unter: <https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&mid=1> (letzter Zugriff: 15.05.2025).

Regionalverband Region Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9). Online unter: <https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan/online-anschauen/> (letzter Zugriff: 15.05.2025).

GEMEINDE HOLLENBACH



Bebauungsplan Nr. 41 „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil D Umweltbericht

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

GEMEINDE HOLLENBACH

Hauptstraße 93
86568 Hollenbach

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts	5
3.	Methodik der Umweltprüfung.....	5
4.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	5
5.	Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter	7
5.1	Arten und Biotope	7
5.2	Boden	7
5.3	Wasser.....	9
5.4	Klima und Luftqualität.....	10
5.5	Landschaftsbild.....	10
5.6	Mensch (Erholung).....	11
5.7	Mensch (Gesundheit).....	11
5.8	Fläche	12
5.9	Kultur- und Sachgüter	12
5.10	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	12
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
6.1	Arten und Biotope	12
6.2	Boden	13
6.3	Wasser.....	14
6.4	Klima und Luftqualität.....	15
6.5	Landschaftsbild.....	16
6.6	Mensch und Gesundheit	16
6.7	Mensch und Erholung	17

6.8	Fläche	18
6.9	Kultur- und Sachgüter	18
6.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den Schutzgütern	19
6.11	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	19
6.11.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten.....	19
6.11.2	Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
6.11.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	19
6.11.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung	19
6.11.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt.....	19
6.11.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	20
6.11.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels.....	20
6.11.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	20
6.11.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	20
6.12	Zusammenfassende Prognose über die Umweltauswirkungen.....	20
7.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten und verbleibende Auswirkungen	21
7.1	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
7.2	Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....	22
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
8.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	23
8.2	Darstellung des Ausgleichsumfangs.....	25
9.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	27
10.	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
11.	Monitoring	27
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28

13. Literatur 29

1. Anlass

Im Norden von Hollenbach möchte die Gemeinde Hollenbach eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche als Wohnbaufläche ausweisen. Hierzu wird der Bebauungsplan **Nr. 41 „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“** aufgestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich an der nördlichen Bergstraße direkt westlich und nördlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet.

Die **Erschließung** des Planungsgebiets erfolgt über die vorhandene Bergstraße.

Es soll **Baurecht** für Einzel- und Doppelhäuser in einem **allgemeinen Wohngebiet (WA)** mit einer überbaubaren Grundflächenzahl von 0,3 entstehen. Die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche für weitere Nebenanlagen nach BauNVO liegt bei 50%. Die Wandhöhe der Hauptgebäude mit maximal zwei Geschossen wird für alle Dachformen außer dem Pultdach auf 6,50 m festgesetzt, für Pultdächer gelten 7 m. Als maximale Firsthöhe für Hauptgebäude werden 9 m festgelegt, für Pultdächer gilt die maximale einseitige Wandhöhe. Im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich des Planungsgebiets sind Grünflächen als Ortsrandeingrünung und zur Eingrünung gegenüber der bestehenden Bebauung geplant. Der Ausgleichsbedarf wird über bereits bestehende gemeindliche Ökokontoflächen am Herschbach in Hollenbach gedeckt.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts

Im Umweltbericht sollen nachfolgend alle umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs auf die Umwelt beschrieben und bewertet werden.

Dazu enthält der Umweltbericht eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter, sowie eine Beschreibung und Abschätzung der Planungsauswirkungen. Dies erfolgt unter Beachtung der Umweltziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.

Anschließend wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) der Eingriff in die Umwelt quantifiziert und der notwendige Ausgleich berechnet.

3. Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wird zunächst eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Anschließend daran werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans aufgeführt. Aufbauend darauf wird die Erheblichkeit der beschriebenen Umweltauswirkungen in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Für die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt.

4. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hollenbach und grenzt an bestehende Wohngebiete an. In nördliche und westliche Richtung erstreckt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von Feldwegen durchzogen sind.

Aktuell wird der Großteil des Planungsgebiets als Grünland genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets erstreckt sich im östlichen Bereich ein Feldweg, der als Verlängerung der Bergstraße über den Planungsbereich hinaus weiterführt. Im südlichen Bereich des Planungsgebiet verläuft ein teilweise asphaltierter Zufahrtsweg.

Das Planungsgebiet weist im Ost-West Gefälle eine Neigung von ca. 4 % auf.



Abb. 1 Geländeprofil im Bereich des Planungsgebiets in West-Ost Ausrichtung (BayernAtlas 2025)

Das Planungsgebiet befindet sich in Nord-Süd Ausrichtung auf einer kleinen Anhöhe die nach Westen hin noch ansteigt. Das Gelände fällt sowohl im südlichen also auch im nördlichen Bereich des Planungsgebiets mit einer Neigung von ca. 2-3% ab. Richtung Hollenbach fällt das Gelände auf eine Entfernung von 70 m von 470 NMN auf 462 NMN ab. Nördlich des Planungsgebiets steigt das Gelände später wieder an. (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Geländeprofil im Bereich des Planungsgebiets in Nord-Süd Ausrichtung (BayernAtlas 2025)

Die Fläche ist von Norden und Nordwesten her einsehbar und entfaltet eine Wirkung auf den Ortsrand und das Landschaftsbild.

5. Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter

5.1 Arten und Biotope

Das Planungsgebiet wird derzeit vorwiegend als Grünland intensiv bewirtschaftet, ein geringer Anteil besteht aus Feldweg und asphaltiertem Zufahrtsweg.

Auf den Flächen der geplanten Bebauung selbst sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Südwestlich des Planungsgebiets, ca. 20 m entfernt, befinden sich biotopkartierte Hecken (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG). Das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld ist überwiegend gehölz- und strukturarm.

Außerdem befindet sich in ca. 60 m Entfernung eine biotopkartierte Gewässerfläche, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt ist.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Vorhabensflächen sowie in dessen näheren Umfeld.

Im Bereich des Planungsgebiets sowie in dessen nähere Umgebung bestehen laut LfU keine Artenschutzkartierungen (LfU Karla.Natur 2025).

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Arten und Biotope im Bestand daher als gering bedeutsam bewertet.

5.2 Boden

Im Bereich des Planungsgebietes ist gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) vorhanden (vgl. Abb. 3).

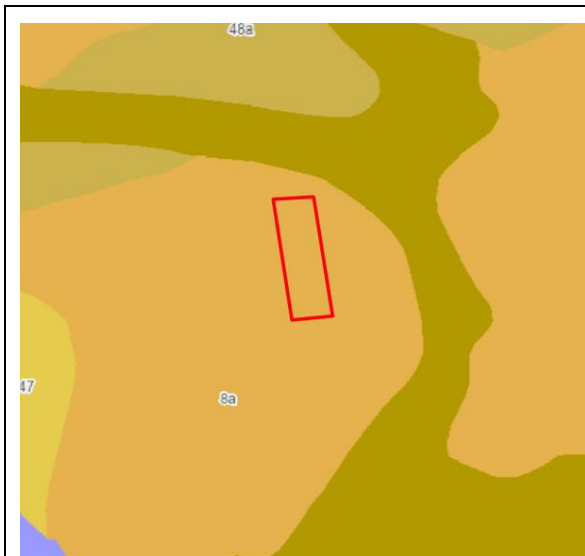


Abb. 3: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

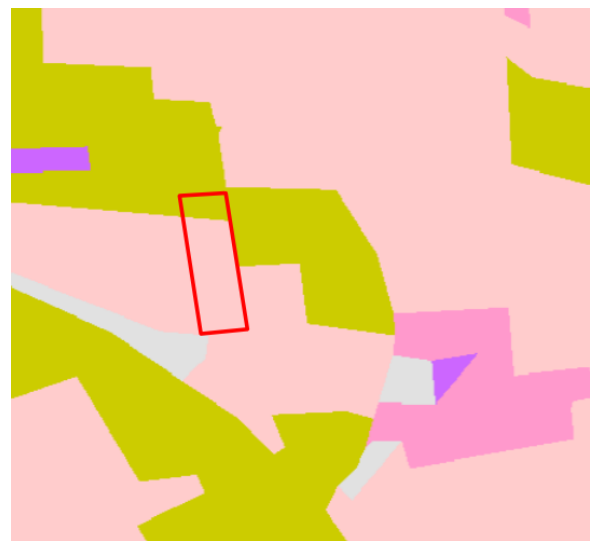


Abb. 4: Darstellung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden im Planungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

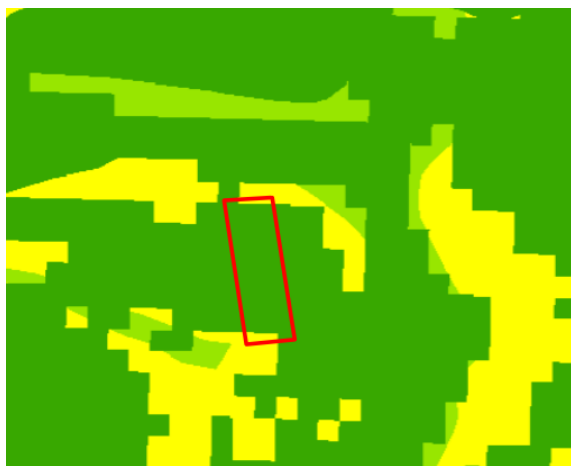


Abb. 5: Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen im Planungsgebiet (LfU 2025)



Abb. 6: Darstellung des Schwermetallrückhaltevermögens für Cadmium im Planungsgebiet (LfU 2025)

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden liegt größtenteils in Klasse 3 und damit im **mittleren** Wertebereich, bei 5 Wertklassen von sehr gering bis sehr hoch. Nur ein kleiner Teil im Norden wird mit Klasse 4 als hoch eingestuft (vgl. Abb. 4). Zudem weisen die Böden im Planungsgebiet im Durchschnitt ein **sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen** (bei 4 Wertklassen von gering bis sehr hoch) (vgl. Abb. 5), **sowie ein hohes Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium auf** (bei 5 Wertklassen von sehr gering bis sehr hoch) (vgl. Abb. 6) (LfU 2025) auf. Verdachte auf Altlasten bestehen nicht.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Boden als mittel bedeutsam eingestuft.

5.3 Wasser

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist nicht durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet und hat keinen direkten Kontakt zu Oberflächengewässern. Das Planungsgebiet wird gemäß LfU nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Oberflächenabfluss

Da der Boden ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen aufweist, bestehen auf der Fläche gute Potenziale zur Niederschlagswasserversickerung.

Wie Abb. 7 zeigt, verlaufen laut LfU potenzielle Fließwege bei Starkregen nicht über das Planungsgebiet.

Dennoch kann aufgrund der Hanglage und dem nach Westen weiter ansteigenden Gelände mit wild abfließendem Wasser bei starken Regenereignissen auf das Planungsgebiet gerechnet werden.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Wasser als gering bedeutsam bewertet.

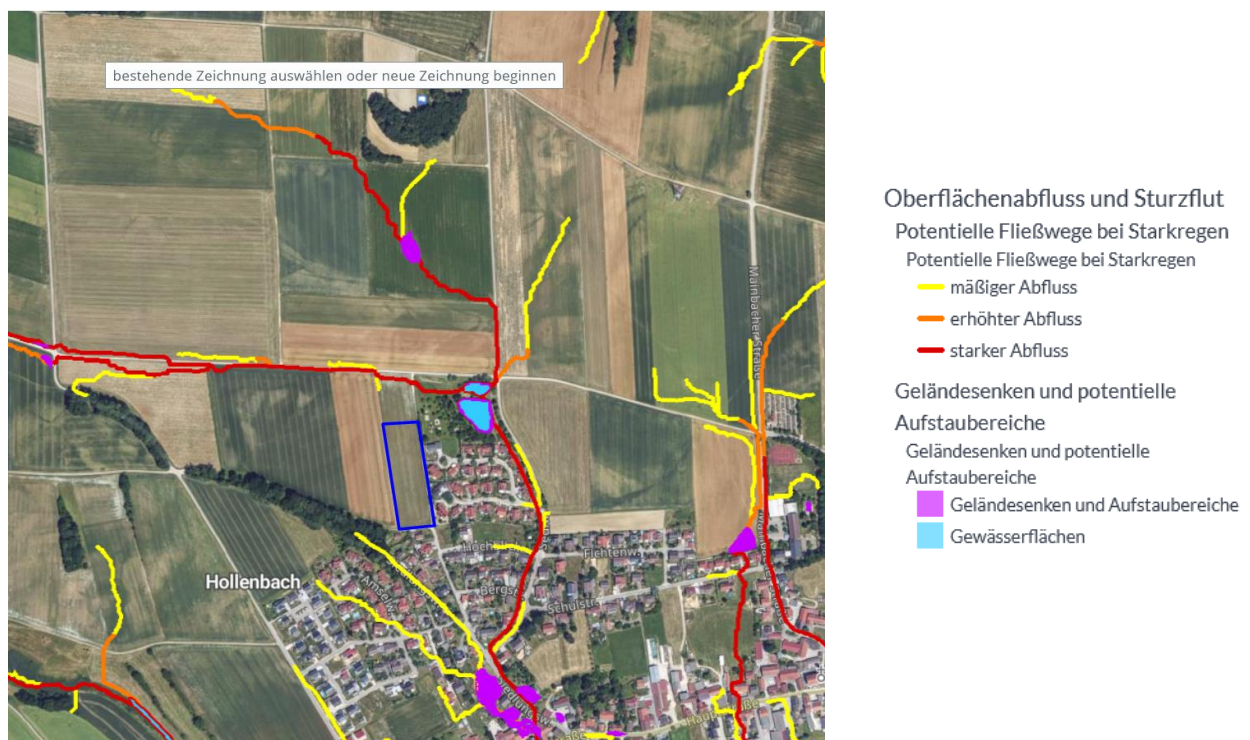


Abb. 7: Darstellung des Oberflächenabflusses mit potenziellen Fließwegen bei Starkregen sowie Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen im Planungsgebiet (blau umrandet) (LfU 2025)

5.4 Klima und Luftqualität

Auf der Fläche entsteht während der Vegetationsphase in geringem Maße Kaltluft. Im Vergleich zu den sich nördlich und westlich erstreckenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist die Fläche des Planungsgebiets mit ca. 1 ha Größe, von eher geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Da sich westlich des Planungsgebiets die freie Landschaft ohne unmittelbar angrenzende größere Waldstrukturen erstreckt, besteht eine Frischluftversorgung insbesondere von Westen und auch von Norden in das bestehende Wohngebiet.

Während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können im Planungsgebiet Dünger und Pestizide ausgebracht werden, weshalb eine zeitweilige Beeinträchtigung der Umgebungsluft angenommen werden kann.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Klima und Luftqualität als gering bedeutsam eingestuft.

5.5 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer nach Osten, Norden und Süden leicht abfallenden Fläche im Norden von Hollenbach. In westlicher und nördlicher Richtung erstreckt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gelände steigt im weiteren Verlauf etwas weiter sowohl in nördliche und westliche Richtung an. In westlicher Richtung befindet sich ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt ein Aussichtspunkt.

Östlich und südlich grenzt das Wohngebiet von Hollenbach an, dessen Bebauung gekennzeichnet ist durch große Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern bei einem geringen Versiegelungsgrad mit einer GRZ zwischen 0,2 und 0,3. Östlich entlang des von Radfahrern und Fußgängern genutzten Feldwegs besteht ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung und Abschirmung des Wohngebiets gegenüber der freien Landschaft und dem Feldweg.

Eine Einsehbarkeit auf die aktuell als Grünland genutzte Fläche sowie das angrenzende östliche Wohngebiet besteht von dem westlich liegenden Aussichtspunkt und von den nordwestlich davon verlaufenden Wegen. Außerdem ist die Grünlandfläche von dem nördlich verlaufenden Feldwegen sowie vom nördlich liegenden Hügel aus sichtbar (vgl. Abb. 8).



Abbildung 8 Einsehbarkeit vom nördlich des Planungsgebiets liegenden Hügel (eigene Aufnahme)

Ebenso besteht eine Einsehbarkeit vom südlich gelegenen Wohngebiet sowie vom Feldweg (nördlich der Bergstraße) direkt entlang des Planungsgebiets aus. Aufgrund des bepflanzten Grünstreifens vor dem westlich gelegenen Wohngebiet ist die Einsehbarkeit von hier aus geringer.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Landschaftsbild als mittel bedeutsam eingestuft.

5.6 Mensch (Erholung)

Feldwege befinden sich im Bereich des westlich liegenden Aussichtspunkts und nach Norden hin. Die Wege am Übergang zur freien Landschaft sowie um den Aussichtspunkt herum werden von Fußgängern und Radfahrern aus den angrenzenden Wohngebieten zu Erholungszwecken genutzt.

Die hügelige Landschaft im Umfeld des Planungsgebiets mit dem sich westlich erstreckenden Hang mit Aussichtspunkt bietet dem Menschen Orte der Naherholung.

Auf der überplanten landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen selbst ist keine Freizeit- oder Erholungsnutzung möglich.

Insgesamt betrachtet ist das Planungsgebiet für das Schutzgut Mensch als gering zu bewerten.

5.7 Mensch (Gesundheit)

Im Norden verläuft in ca. 130m Entfernung ein untergeordneter landwirtschaftlicher Flurweg. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich ca. 330 m südlich, unterhalb des Planungsgebiets.

Während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden im Planungsgebiet sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Dünger und Pestizide ausgebracht, weshalb ein zeitweiliger Schadstoffeintrag bzw. eine Beeinträchtigung der Umgebungsluft gegeben sein kann.

Da es sich um Immissionen handelt, die zu dulden sind, ist das Planungsgebiet für das Schutzgut Mensch (Gesundheit) als gering zu bewerten.

5.8 Fläche

Das Planungsgebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 1 ha, mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet hat als landwirtschaftliche Fläche inklusive des östlich verlaufenden Feldwegs und des südlichen Straßenabschnitts mit seiner begrenzten Größe von ca. 1 ha eine geringe Flächenbedeutung für die Landwirtschaft und die Erholung.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles.

5.10 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die betroffenen Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Blick in die freie Landschaft bleibt von der bestehenden Bebauung erhalten. Der von freien Flächen geprägte nördliche und westliche Ortsrand würde in diesem Bereich des Ortsteils Klosterberg erhalten bleiben.

Aufgrund des Bedarfs an Bauflächen für Wohnbebauung und mangelnder Potenziale der Innenentwicklung, müsste dieser Bedarf an anderer Stelle im Ort Hollenbach oder den Gemeindeteilen gedeckt werden. Alternative Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen sind in Hollenbach stark begrenzt. Im Ort selber stehen aktuell keine der freien Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung. Südlich der Hauptstraße ist die Möglichkeit zur Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen aufgrund der Nähe zum Krebsbach und den damit verbundenen Risiken wie Hochwassergefahren, Erosion oder Verlust von Feuchtflächen, begrenzt. Hinzu kommt, dass sich insbesondere im südlichen Bereich von Hollenbach im Bereich der Hauptstraße landwirtschaftliche Betriebe mit einigen aktiven Tierhaltungen und Fahrhilfen befinden, die aufgrund der vorhandenen Geruchsbelastung einer weiteren Wohnbebauung in diesem Bereich entgegenstehen.

Bei der Ausweisung an einem anderen Standort wären die Schutzgüter somit voraussichtlich mindestens in gleicher oder stärkerer Weise betroffen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.1 Arten und Biotope

Das Schutzgut Arten und Biotope wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase kann es zu Baulärm kommen, der zu Störungen der Fauna im Umfeld des Bauvorhabens führen kann (östlich angrenzende Baumhecke). Aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens und der Grünfläche G2 sind jedoch keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Indem artenschutzrechtliche Vorgaben beachtet werden, werden erhebliche Auswirkungen vermieden.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen gehen mögliche Nahrungshabitate und Bewegungsräume der Feldfauna verloren.

Aufgrund der Bewirtschaftung und der Lage der Flächen direkt angrenzend an den Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den Flächen ausgeschlossen werden. Anzeichen für eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch sonst nicht gegeben.

Minimierung:

Im Planungsgebiet werden im westlichen Bereich ein mindestens 7 m breiter und im nördlichen Bereich ein mindestens 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche entwickelt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche (G1) wird eine extensive Wiese entwickelt und autochthone Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

Während es durch die Bebauung zur Versiegelung von Grünlandfläche kommt, werden mit der Entwicklung von G1 neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Vermeidung:

Im Planungsgebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Strukturen und Schutzgebiete, die von der Planung beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Die Planung führt somit zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope.

6.2 Boden

Das Schutzgut Boden wird in der Bestandsanalyse als mittel bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

Indem die einschlägigen Vorschriften zur sachgemäßen Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen beachtet werden, können Risiken wie Schadstoffeinträgen in den Boden weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch Baustelleneinrichtungsflächen sind Flächen mit größeren Bodenverdichtungen zu erwarten, die nach der Bauphase aber wieder beseitigt werden.

Durch das Abschieben des Oberbodens im Baustellenbereich entstehen Rohbodenflächen, die zu unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser und somit zu Erosion führen können. Dadurch entsteht eine potenzielle Gefährdung für die südlich und östlich tieferliegenden Wohngebiete. Die Rückhaltung dieses Oberflächenwassers ist bei der Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Durch die Bebauung wird landwirtschaftlich genutzter Boden überbaut und in den Untergrund eingegriffen, sodass in weiten Bereichen natürliche Bodenfunktionen, wie Bodenleben, Wasserspeicherkapazität und Infiltration, verloren gehen.

Minimierung:

Durch Begrenzung der überbaubaren Fläche werden weiterhin offene Bodenbereiche erhalten.

Vermeidung: In den Bereichen der festgesetzten Grünflächen (ca. 28% der Geltungsbereichsfläche) wird der Boden durch dauerhafte Begrünung vor Erosion geschützt und die natürlichen Bodenfunktionen, wie Humusbildung, Bodenstruktur und Filterfunktion gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert.

Es werden keine wassersensiblen Bereiche u. grundwasserbeeinflusste Böden bebaut.

Bewertung:

Die Planung führt somit zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Boden.

6.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen:

Die Baustelleneinrichtungen und die Nutzung von Baumaschinen können während der Bauphase temporär zu einer Verdichtung und damit verbunden einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten führen. Da dadurch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert wird, ist mit einem vermehrten Abfluss auf umliegende Flächen zu rechnen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden diese temporären Beeinträchtigungen weitgehend wieder behoben.

Indem die einschlägigen Vorschriften zur sachgemäßen Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen beachtet werden, können Risiken wie Schadstoffeinträgen in den Boden weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung von bis zu 30% der Grundstücksfläche, werden auf dieser Fläche die Filtration und Grundwasserneubildung, die Wasserretention bei Starkregenereignissen sowie die Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung beeinträchtigt.

Außerdem fällt von den öffentlichen Verkehrsflächen Oberflächenwasser an, das auf der Grünfläche zu versickern ist. Das zu versickernde Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in geringen Mengen Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge enthalten, welches über belebte Oberbodenschichten gefiltert wird.

Minimierung:

Stellplätze und private Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen wird innerhalb der privaten Flächen versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen wird innerhalb dieser versickert.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straße teilweise über den Regenwasseranschluss des vorhandenen Trennsystems abgeführt.

Oberflächenabfluss

Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Abschieben des Oberbodens im Baustellenbereich entstehen Rohbodenflächen, die zu unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser führen können. Dadurch entsteht eine potenzielle Gefährdung für das südlich und westlich tieferliegende Wohngebiet. Die Rückhaltung dieses Oberflächenwassers ist bei der Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Durch die versiegelten Flächen kommt es zu einem stärkeren Oberflächenwasserabfluss.

Minimierung:

Die oben beschriebenen Flächen zur Versickerung tragen zur Reduktion von wild abfließendem Wasser bei.

Vermeidung:

Die Grünfläche G1 stellt eine Rückhaltefläche für Niederschlagswasser dar, in der anfallendes Niederschlagswasser versickert wird.

Bewertung:

Die Planung führt somit zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

6.4 Klima und Luftqualität

Das Schutzgut Klima und Luftqualität wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase muss mit einer Zunahme an Staub und Verkehrsabgasen im Bereich des Bauvorhabens gerechnet werden, die eine vorübergehende Einwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung haben können. Die Emissionen entsprechen dem Stand der Technik und werden durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einhaltung von Arbeitszeiten) auf das notwendige Maß begrenzt.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Durch die Bebauung des Grünlands wird die Entstehung von Kaltluft reduziert und die Frischluftzufuhr von West und Norden in das Wohngebiet abgeschwächt.

Minimierung:

Auf ca. 28% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Daher dienen die Grünflächen G1 und G2 der Luftverbesserung und Kühlung.

Auf den Grundstücken ist die Versiegelung über eine GRZ von 0,3 beschränkt. Die nicht überbauten Flächen sind als Gartenfläche dauerhaft zu begrünen, sodass hier weiterhin Potenziale für die Kaltluftproduktion bestehen.

Die Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr wird durch die geplante offene Bebauung und Höhenbeschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse minimiert. Einen weiteren Beitrag dazu leisten die Ortsrandeingrünung und Durchgrünung.

Bewertung:

Die Auswirkungen des Planungsgebiet sind mit seiner Größe von ca. 1 ha und den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima und Luft an dieser Stelle von geringer Bedeutung.

6.5 Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird in der Bestandsanalyse als mittel bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Wie unter dem Bestand beschrieben wird das Planungsgebiet von den westlich und nördlich höher liegenden Flächen und Wegen, sowie vom nördlich liegenden Feldweg sichtbar sein. Außerdem wird durch die Bebauung der freie Blick von den direkt angrenzenden Wohnhäusern im Süden in die freie Landschaft beeinträchtigt.

Minimierung:

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets. Das neue Wohngebiet gliedert sich somit direkt an die bestehende Bebauung an, sodass die landschaftsprägende Wirkung als gering eingestuft wird.

Um den Einfluss auf das bestehende Landschaftsbild und die Fernwirkung der neuen Bebauung zu minimieren, wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch festgesetzte Wand- und Firsthöhen sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen begrenzt.

Die bauliche Fernwirkung in Richtung Norden und Westen sowie die Wirkung auf das östlich gelegene Wohngebiet, soll durch die festgesetzten Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen reduziert werden.

Bewertung:

Die Bebauung führt zu einer optischen Veränderung am Ortsrand mit Fernwirkung, gleichzeitig wird durch die Eingrünung und die Höhenbeschränkung die Auswirkung minimiert. Die Planung führt zu einem geringen-mittleren Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

6.6 Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch (Gesundheit) wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

Das Bauvorhaben befindet sich auf einer Fläche, die direkt an bestehende Wohngebiete im Süden und Osten angrenzt. In den direkt angrenzenden Wohnhäusern sind tagsüber baubedingte Auswirkungen, wie Lärm, Staubentwicklung und Erschütterungen zu erwarten. In Richtung Osten besteht zwar bereits ein schmaler Grünstreifen mit Bepflanzung, dennoch sind hier temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachtarbeit ist aufgrund der Wohnnutzung nicht zulässig. Die Emissionen entsprechen dem Stand der Technik und werden durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einhaltung von Arbeitszeiten, Staubbinderungsmaßnahmen) auf das notwendige Maß begrenzt.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Die erwartete Verkehrsbelastung ergibt sich ausschließlich aus dem Anliegerverkehr und wird aufgrund der begrenzten Anzahl der Baugrundstücke sehr gering ausfallen.

Auf die bisher schon bestehenden Immissionen, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen entstehen, wird hingewiesen.

Ungefähr 330 m südlich des Planungsgebiets befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Rinderhaltung), Fahrsilos. Zwischen dem neuen Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Betrieb liegen mehrere Wohngebäude, wodurch die Betroffenheit im Bereich der neuen Bebauung abnehmend ist. Bei einer Hauptwindrichtung von Westen ist aufgrund der südlichen und topografisch tieferen Lage der landwirtschaftlichen Betriebe von einer sehr geringen Beeinträchtigung an Geruchsimmissionen auszugehen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet am Ortsrand im Übergangsbereich zum Außenbereich, sodass eine gute Durchlüftung gewährleistet ist.

Minimierung:

Aufgrund der begrenzten Anzahl der Baugrundstücke ist in den benachbarten Gebieten nicht mit einer wesentlichen Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen.

Die erwartete Verkehrsbelastung ergibt sich ausschließlich aus dem Anliegerverkehr, sodass die Lärmentwicklung im neuen Wohngebiet selber auf ein geringes Maß reduziert bleibt.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Auswirkung auf den Menschen auszugehen.

6.7 Mensch und Erholung

Das Schutzgut Mensch (Erholung) wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils nicht um Freizeit- und Erholungsflächen. Lediglich im Osten und am Straßenabschnitt im Süden des Planungsgebiets, werden die Feldwege von Fuß- und Radverkehr genutzt. Der Feldweg im Osten dient auch als Zuweg zum Spielplatz. Während der Erschließung des Gebiets wird die Nutzung dieses Feldwegs eingeschränkt sein. Dies betrifft auch den Zuweg zum Spielplatz. Im Zeitraum, in dem der Straßenabschnitt im Süden gebaut wird, ist auch hier mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Davon werden auch die Zufahrten der beiden südlichen Anlieger dieses Straßenabschnitts betroffen sein. Während der Bauzeit der Wohnhäuser ist der östliche Geh- und Radweg, sowie der südliche Straßenabschnitt nutzbar.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt eine Veränderung am nördlichen Ortsrand des Ortes Hollenbachs dar. Nördlich des Wohngebiets von Hollenbach erstreckt sich die freie Landschaft mit einigen landwirtschaftlichen Wegen, die auch von Fuß- und Radverkehr genutzt werden und somit einen Erholungsraum zur Freizeitnutzung darstellen. Durch die Bebauung wird die Erholungsnutzung der freien Landschaft nach Norden verschoben.

Wie unter Landschaftsbild beschrieben, soll die geplante Eingrünung die Sichtbarkeit nach außen reduzieren. Von den umliegenden Feldwegen wird das neue Wohngebiet sichtbar sein. Der Fuß- und Radweg im Osten sowie der Straßenabschnitt im Süden, die jeweils als Feldwege weiterführen, werden im Rahmen des Bauvorhaben ausgebaut/aufgewertet und deren bisherige Nutzung für Spaziergänge, Radfahren und Ähnliches damit erhalten.

Minimierung (Erholung):

Im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebiets wird ein mindestens 7 m bzw. 20 m breiter Grünstreifen zur Eingrünung der Bebauung in Richtung der freien Landschaft entwickelt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine behutsame, bedarfsangepasste Wohnraumentwicklung, die auf die dörfliche Struktur Hollenbachs und die angrenzenden Wohngebiete abgestimmt ist.

Bewertung:

Die Planung führt somit zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Mensch bzw. auch zu verschiedenen positiven Auswirkungen.

6.8 Fläche

Das Schutzgut Fläche wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

Die Baustelle kann über die vorhandene Bergstraße erreicht werden. Die zu entwickelnde Verlängerung der Bergstraße innerhalb des Planungsgebiets kann als Baustellenzufahrt dienen. Außerdem kann der Feldweg im Osten sowie der Straßenabschnitt im Süden, beide innerhalb des Planungsgebiets, als Baustellenzufahrt genutzt werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Bei Realisierung der Planung wird ca. 1 ha landwirtschaftlich genutztes Grünland mit einer mittleren Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

Der südliche Straßenabschnitt in Richtung des westlich angrenzenden Feldwegs ist weiterhin nutzbar. Die Breite des Feldwegs im Osten wird im Zuge des Geh- und Radwegausbaus auf ca. 2,50 m reduziert. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Bauvorhabens werden vorwiegend von nördlich liegenden landwirtschaftlichen Feldwegen angefahren.

Minimierung:

Es sind Grundstücksflächen mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3 geplant, sodass die Versiegelung auf ein für am Ortsrand befindliches Wohngebiet, verträgliches Maß begrenzt ist.

Vermeidung:

Auf ca. 28% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. In G1 sind keine Versiegelungen zulässig und in G2 nur für Grünflächen übliche Einbauten, wie öffentliche Versorgungseinrichtungen (Bänke, Trafostationen, kleine Spielgeräte etc.). Daher dienen die Grünflächen G1 und G2 der Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen, wodurch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nötig ist.

Bewertung:

Die Planung führt aufgrund ihrer geringen Größe zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Fläche.

6.9 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Planung sind keine dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zuzuordnenden Objekte vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: keine

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Planung führt nach aktuellem Kenntnisstand somit zu keinem Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

6.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den Schutzgütern

Es ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

6.11 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

6.11.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 6) beschrieben.

6.11.2 Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 6) beschrieben.

6.11.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren relevanten Auswirkungen zu den unter Schutzgut Menschen (Gesundheit) (Punkt 6.6) beschriebenen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.11.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Es sind keine Auswirkungen infolge der Abfälle, die während der Baustellenzeit anfallen und fachgerecht entsorgt werden, zu erwarten.

Die Beseitigung der haushaltsüblichen Abfälle durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aichach-Friedberg ist sichergestellt.

6.11.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 6) beschrieben.

6.11.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Neben der vorliegenden Planung sind keine weiteren Plangebiete im näheren Umfeld bekannt.

6.11.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

In Folge des Klimawandels ist zunehmend mit verstärkten Niederschlägen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind unter 6.3 Maßnahmen und Flächen beschrieben, die die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten.

Für die Versiegelung von Flächen wird ein angemessener Ausgleich erbracht.

Außerdem ist in Folge des Klimawandels zunehmend mit verstärkten und anhaltenden Hitzeperioden zu rechnen. Um einer möglichen Überhitzung des Wohngebiets vorzubeugen werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen vorgesehen, die durch ihre Verdunstungsleistungen eine kühlende Wirkung ausüben. Des Weiteren befindet sich das Wohngebiet im direkten Übergang zur freien Landschaft, in der auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Kaltluft entsteht. Durch die lockere Bebauung und die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude ist eine gute Durchlüftung des neuen als auch des bestehenden Wohngebiets gewährleistet.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeiten der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.

6.11.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bauvorhaben kommen nach aktuellem Planungsstand nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe zum Einsatz.

6.11.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Von der Planung geht nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefahr für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) aus. Demnach bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen:

Wie unter 6.3 beschrieben, kann der unkontrollierte Abfluss von Oberflächenwasser von Rohbodenflächen während der Baustellenzeit, eine potenzielle Gefährdung für die angrenzende Bestandsbebauung darstellen. Dementsprechend ist, wie unter 6.3 beschrieben, die Rückhaltung des Oberflächenwassers so zu organisieren, dass keine Gefährdung für die Bestandsbebauung ausgeht.

6.12 Zusammenfassende Prognose über die Umweltauswirkungen

Zusammenfassend sind die Umweltauswirkung auf die oben beschriebenen Schutzgüter bei Durchführung der Planung gut abschätzbar.

So wird die Erheblichkeit der Auswirkung des Vorhabens bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Luft und Klima sowie des Mensch als gering bedeutsam eingeschätzt. Im Zuge des Bauvorha-

bens wird das Schutzgut Boden und Fläche beeinträchtigt, da ca. 1 ha landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in Bauland umgewandelt werden und eine Flächenversiegelung stattfindet. Ebenso wirkt sich das Bauvorhaben mit einer geringen-mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild aus, da eine freie Fläche am Ortsrand bebaut wird. Durch die dargestellten Minimierung- und Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des Planungsgebiets minimiert. Der Ausgleich für den entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt wird über Wertpunkte aus einer externen Ökokontofläche innerhalb der Gemeinde Hollenbach gedeckt.

7. Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten und verbleibende Auswirkungen

7.1 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Tabelle stellt eine Zusammenfassung der unter 6 beschriebenen Maßnahmen zur **Vermeidung (V)** und **Minimierung (M)** des Eingriffs, die im BP festgesetzt sind, dar.

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Eingriffs
Arten- und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Festgesetzte Maßnahmen zur Eingrünung (G1 und G2) • (M): Autochthone Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaat in G1 • (V): Keine Überbauung von Gehölzstrukturen und Schutzgebieten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Begrenzung der versiegelten Flächen durch eine festgesetzte GR • (V): Dauerhafte Begrünung auf G1, G2 tragen zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen bei • (V): Keine Bebauung wassersensibler Bereiche u. grundwasserbeeinflusster Böden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • (M): Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Hofflächen • Versickerung von Niederschlagswasser • (M): Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der befestigten privaten Flächen innerhalb der privaten Flächen • (M): Öffentliche Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser • Oberflächenabfluss • (M): Reduktion von Oberflächenabfluss durch die oben beschriebenen Versickerungsflächen • (V): Raum für Rückhaltefläche für wild abfließendes Wasser im Bereich der Grünfläche G1
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung aufgrund der Anlage der Grünflächen (G1, G2) • (M): Beschränkung der Versiegelung durch eine GRZ, Anlage der nicht überbauten Grundstücksfläche als dauerhafte Grünfläche, dadurch Förderung der Kaltluftproduktion • (M): Lockere Bebauung durch GRZ von 0,3 und Höhenentwicklung beschränkt durch festgesetzte Wand- und Firsthöhe sowie maximal Anzahl an Vollgeschossen, dadurch reduzierte Beeinträchtigung von Kaltluftzufuhr

Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Bebauung angrenzend an die bestehende Bebauung • (M): Bauliche Festsetzungen zur Höhenentwicklung (maximale Anzahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhe) • (M): Grünfläche als Abstand zur freien Landschaft • (M): Eingrünung durch festgesetzte Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen (G1 und G2)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Keine wesentliche Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung vor Ort • (M): G1, G2 zur Eingrünung der Bebauung nach Norden, Westen und Osten • (M): Erhalt und Ausbau der bestehenden Wegestruktur • (M): Behutsame, bedarfsangepasste Wohnraumentwicklung abgestimmt auf die dörfliche Struktur Hollenbachs
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • (M): Begrenzung der Versiegelung durch GRZ • (V): Dauerhafte Begrünung auf G1, G2 (In G1 sind jegliche Versiegelungen ausgeschlossen, in G2 sind für Grünflächen übliche Einbauten zulässig) • (V): Anschluss an vorhandene Infrastruktur zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen

7.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Schutzgüter	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens
Arten- und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) • Verlust möglicher Nahrungsquellen für Feld- und Wiesenfauna 	Gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit • Eingriff in den Untergrund und teilweiser Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Wasserspeicherkapazität, Infiltration) 	Mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von versickerungsfähigem Boden und dadurch Beeinträchtigung der Wasserretention bei Starkregenereignissen, der Luftverbesserung und der Kühlung durch Verdunstung • Niederschlagswasser von befestigten Flächen mit Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge 	Gering
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion sowie des Frischluftstroms von Westen und Norden in das angrenzende Wohngebiet 	Gering
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Einsehbarkeit von den westlich und nördlich höher liegenden Flächen und Wegen 	Gering-Mittel

	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des freien Blicks über die freie Landschaft 	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Veränderung am Ortsrand • Beeinträchtigung der Erholungsnutzung • Mögliche geringe Verkehrszunahme 	Gering
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung von ca. 1 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit 	Gering-Mittel
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	Keine

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Kapitel 8 bilanziert und durch die in Kapitel 8.2 genannten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausweisung von Bauflächen 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 Eingriffsbewertung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) durchgeführt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

8.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung

Der Geltungsbereich der Größe 10.551 m² umfasst eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandfläche, im östlichen Bereich einen Wirtschaftsweg und im südlichen Bereich eine asphaltierte Straße. Auf den Flächen im Geltungsbereich sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Anzeichen für das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten bzw. Habitate wurden nicht gefunden (ausführliche Bestandsbewertung unter Kapitel 5).

Zunächst wird die Fläche ermittelt, die in die Ausgleichsbilanzierung einfließt. Die Grünfläche G1 im Westen wird von der Gesamteingriffsfläche des Geltungsbereichs abgezogen, da diese Fläche als Ortsrandeingrünung eine Aufwertung darstellt. Die Straßenfläche im Süden des Geltungsbereichs wird ebenfalls von der Gesamtfläche abgezogen, da hier bereits eine Versiegelung vorliegt (vgl. graue Flächen in Abb. 9). Die für die Eingriffsbilanzierung betrachtete Fläche beträgt demnach 7.998 m² (vgl. grüne Fläche in Abb. 9).

Bei den BNTs im Bestand handelt es sich vorwiegend um G11 Intensivgrünland mit 3 WP und bei einem kleinen Teil am östlichen Rand um V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswegen – bewachsen mit ebenfalls 3 WP. Da beide BNTs die gleiche WP-Zahl haben, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit bei der Eingriffsfläche nicht explizit zwischen diesen beiden BNTs unterschieden.

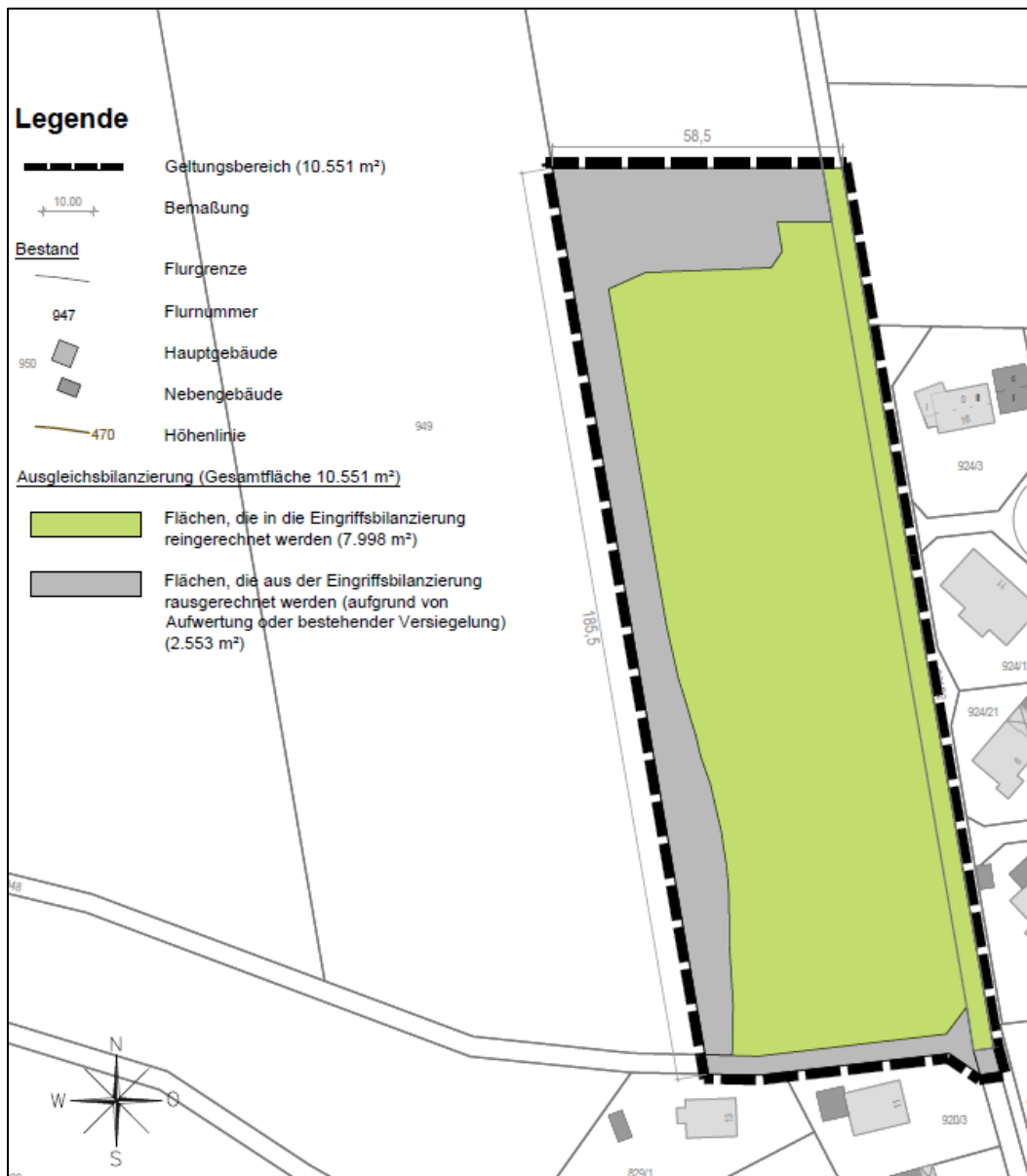


Abbildung 9 Übersicht der Eingriffsfläche für die Ausgleichsbilanzierung (ohne Maßstab)

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung der Eingriffsschwere bietet sich gemäß Leitfaden bei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (wie im vorliegenden Fall) als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an. Für die Baugrundstücke gilt eine GRZ von 0,3.

Über den Beeinträchtigungsfaktor sind gemäß Leitfaden „auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.“

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes stellt sich gemäß Leitfaden daher wie folgt dar:

Tabelle zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland/V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - bewachsen	7.998	3	0,30	7.198
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				7.198
Summe Fläche	7.998			

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 7.198 Wertpunkten (WP).

8.2 Darstellung des Ausgleichsumfangs

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB eine Teilfläche der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche mit einer Wertigkeit von insgesamt 7.198 Wertpunkten (WP) aus den nahegelegenen Ökokontoflächen am Herschbach, Flur-Nr. 812 Gemarkung Hollenbach, zugeordnet.

Die folgende Tabelle zeigt Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen der Ökokontoflächen am Herschbach, die der vorliegenden Planung als Ausgleichsumfang zugeordnet wird.

Tabelle zur Bewertung des geplanten Ausgleichs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)	
M6	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	866	5	4.330	
M10	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter, nasser Standorte	7	R31	Großseggenriede außerhalb Verlandungsbereich	10	956	3	2.868	
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									7.198	
Summe Fläche							1.822			
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang									7.198	
Summe Ausgleichsbedarf									7.198	
Differenz									0	
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)										

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden mithilfe eines städtebaulichen Konzepts verschiedene Planungsvarianten im Bereich des jetzigen Geltungsbereichs und über diesen hinaus im Bereich der nördlichen Bergstraße geprüft.

Neben der aktuellen Variante wurde geprüft, ob die Bebauung noch weiter in Richtung Norden und Nordosten hinausragen kann, wodurch noch weitere Baugrundstücke ermöglicht worden wären. Dadurch wäre die neue Bebauung aber deutlich weiter über den bisherigen nördlichen Siedlungsrand hinausgewachsen und hätte somit eine größere Wirkung auf das Landschaftsbild und Ortsbild ausgeübt. Außerdem wäre bei weiteren Varianten Teilflächen der angrenzenden Spielplatzfläche verkleinert worden und Baumhecken am Rande des Spielplatzes gerodet worden. Vor diesem Hintergrund wurde diese Planungsvariante verworfen.

Zwischenzeitlich wurde zudem die Bebauung eines nach Westen hin vergrößerten Geltungsbereiches für mindestens zehn Baugrundstücke geprüft. Diese Planung hätte einen Teil des landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks (Fl. Nr. 949) umfasst und eine mittige Erschließungsstraße vorgesehen. Es hat sich im Zuge des Planungskonzepts jedoch ergeben, die Planungen auf das aktuell überplante Grundstück (Fl. Nr. 947) zu begrenzen.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt. Die o.g. Unterlagen stellen eine gute Datenbasis für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Erheblichkeit dar. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass Daten teilweise veraltet, in unterschiedlicher Maßstäblichkeit und nicht flächendeckend vorliegend sind.

Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt, den Menschen und das Landschaftsbild. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass allgemein gültig festgelegte Bewertungsmaßstäbe zur Abstufung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen fehlen und daher eine schriftliche Einschätzung erfolgt.

11. Monitoring

Da die Umweltauswirkungen durch das Vorhaben von vergleichsweise geringer Erheblichkeit sind, sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Eine Kontrolle des Entwicklungszustandes der Eingrünung und Ausgleichsfläche nach 5 Jahren wird empfohlen.

Sollten sich bezüglich der Eingrünungsmaßnahmen Defizite zum Beispiel durch den Verlust von Bäumen ergeben und sich nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind diese zu beheben.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hollenbach ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und es zeichnet sich eine weitere Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser ab. Im Innenbereich stehen aktuell keine entsprechenden Wohnbauflächen und anderweitige Potenziale (z.B. Leerstände oder Brachen) zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde, im Norden von Hollenbach an der nördlichen Bergstraße, neue Wohnbauflächen in Angliederung an das bestehende Wohngebiet als Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des 41. Bebauungsplans „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird dazu außerdem der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet „Hollenbach, nördlich der Bergstraße“ aufgestellt.

Alternative Wohnbauflächen sind in Hollenbach stark begrenzt. Der Standort der gewählten Planung wurde gegenüber anderen Standorten in Hollenbach favorisiert, da es sich – anders als bei vielen alternativen Standorten – weder um einen wassersensiblen, bachnahen Talbereich noch um einen landschaftsprägenden Hangbereich handelt. Zudem ist die Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Tierhaltungen im Ort im gewählten Planungsbereich vergleichsweise gering. Durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Straßen ist der Erschließungsaufwand gering und Nutzungskonflikte sind aufgrund angrenzender Wohnbebauung kaum zu erwarten.

Das Planungsgebiet mit seiner Größe von insgesamt ca. 1 ha wird derzeit größtenteils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets erstreckt sich im östlichen Bereich ein Feldweg, der die Verlängerung der Bergstraße darstellt und über den Planungsbereich hinaus weiterführt. Im südlichen Bereich des Planungsgebiet verläuft ein teilweise asphaltierter Zufahrtsweg. Das Planungsgebiet weist im Ost-West Gefälle eine Neigung von ca. 4 % auf. Auf den Flächen der geplanten Bebauung sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Auch das weitere landwirtschaftlich genutzte Umfeld ist überwiegend gehölz- und strukturarm.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Klima, Luft und Mensch auch aufgrund des geringen Flächenumgriffs insgesamt als gering eingeschätzt. In Bezug auf die Schutzgüter Boden, und Fläche ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit, da landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt und dadurch die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Auch bezüglich des Landschaftsbilds ergeben sich Auswirkungen von geringer-mittlerer Erheblichkeit, da eine am Ortsrand befindliche Fläche bebaut wird. Für die Bevölkerungsstruktur Hollenbach sind durch die Planung positive Auswirkungen zu erwarten, da mit der Schaffung von Bauflächen Anreize Menschen geschaffen wird in Hollenbach zu bleiben oder sich anzusiedeln.

Der Bebauungsplan umfasst Festsetzungen zur harmonischen Erweiterung der Bebauung vorhandener Wohngebiete, sowie zur Eingrünung und baulichen Gestaltung. Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch zugeordnete Ökokontoflächen vollständig ausgeglichen.

13. Literatur

- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2025):** Online-Geoinformationssystem BayernAtlas Plus: Darstellung aller für Bauleitplanung und Naturschutz relevanten Informationslayer. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (letzter Zugriff: 20.11.2025).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2012):** Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_naturliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf (letzter Zugriff: 20.11.2025).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025):** UmweltAtlas. Online verfügbar unter: <https://www.umwelt-atlas.bayern.de/startseite/> (letzter Zugriff: 20.11.2025).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2007):** Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP). Landkreis Aichach-Friedberg.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023a):** LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf (letzter Zugriff: 06.10.2025).
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023b):** LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, Anhang 2 – Strukturkarte. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf (letzter Zugriff: 06.10.2025).
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021):** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021.
- Bayerische Vermessungsverwaltung (2025):** Geobasisdaten mit Kartenmaterial.
- Gemeinde Hollenach, brugger landschaftsarchitekten (2015):** Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Planzeichnung in der Fassung vom 25.06.2015.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025):** Karla.Natur – die Arteingabe der bayerischen Naturschutzverwaltung. https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenmeldung/karla_natur_arteingabe/index.htm (letzter Zugriff: 16.10.2025).
- Planungsverband Region Ingolstadt (2007):** Regionalplan der Region Augsburg (9). Online verfügbar unter: <https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan/online-anschauen/> (letzter Zugriff: 16.10.2025).