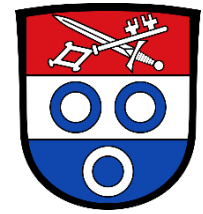

GEMEINDE HOLLENBACH



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“

Ortsteil Motzenhofen

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 16.10.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24085
Bearbeitung: CR/CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	7
4.	Übergeordnete Planungen	9
5.	Einzelhandelsverträglichkeit	13
6.	Städtebauliches konzept	15
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
8.	Beschreibung der Änderungen	17
9.	Energie.....	20
10.	Umweltbelange.....	20
11.	Flächenstatistik	21

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters am Ortsrand des Ortsteils Motzenhofen in der Gemeinde Hollenbach. Dieser soll die langfristige Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Hierzu hat die Gemeinde beschlossen, erstmalig den Bebauungsplan Nr. 31 zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Supermarktes als Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb zu schaffen.

Ziel und Zweck der Planung ist durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ die Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen. Planungsrechtlich befindet sich das Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ aus dem Jahr 2015. Dort ist bisher Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung über die Sainbacher Straße und die Lage an der Staatsstraße 2047 sowie die unmittelbare Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen weist das Gebiet eine besondere Eignung auf.

Darüber hinaus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen vorgenommen, um die betriebliche Grundstücksnutzung zu optimieren.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Hollenbach das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu sichern. Dabei werden auch die Belange des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ ist in der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hollenbach (Fassung vom 11.11.2024) als Sondergebietsfläche für Warenhandel dargestellt.

Da es sich bei dem dargestellten Sondergebiet „Warenhandel“ um eine gewerbliche Nutzung handelt, ergibt sich kein grundsätzlicher Widerspruch zur im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst werden.

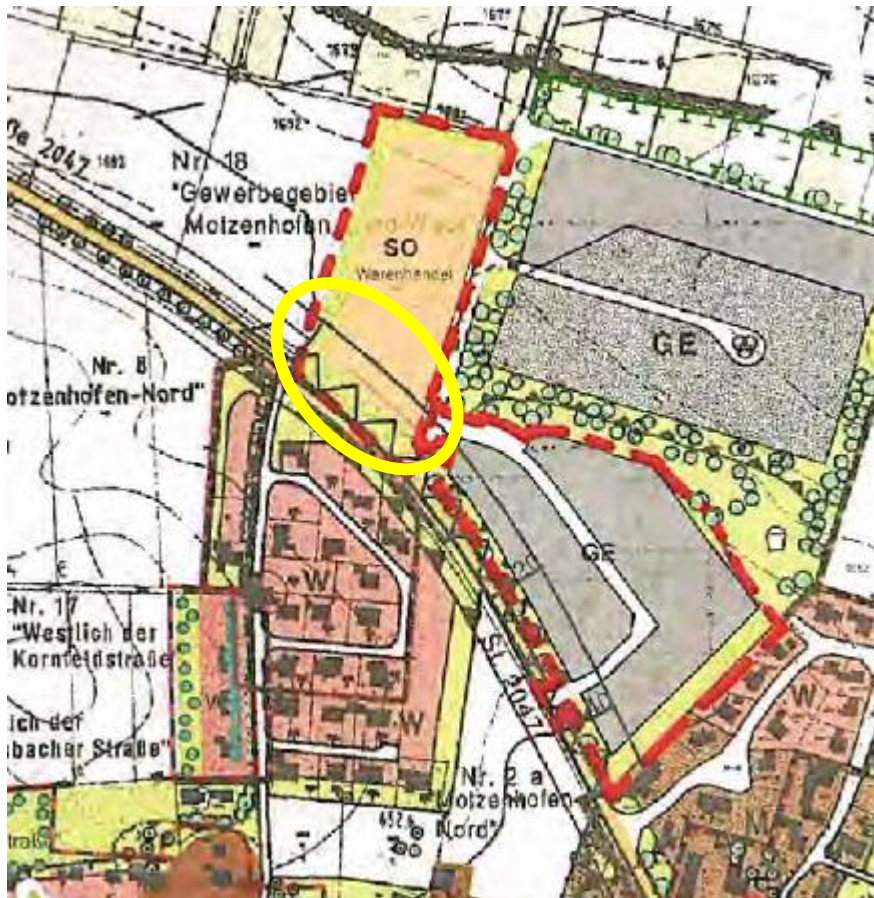


Abbildung 1: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hollenbach (Fassung vom 11.11.2024)

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ aus dem Jahr 2015. Dieser trifft für die Fläche des Plangebiets folgende wesentliche Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Warenhandel, das der Lagerung und Aufbereitung landwirtschaftlicher Ernteprodukte sowie dem sonstigen Agrarhandel dient. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- GRZ 0,8
- Maximalhöhen:
 - Traufhöhe 7,0 m
 - Firsthöhe 9,0 m
 - Oberkante Flachdach 8,0 m
- Offene Bauweise
- Emissionskontingent L_{EK} Tag: 52; L_{EK} Nacht: 37

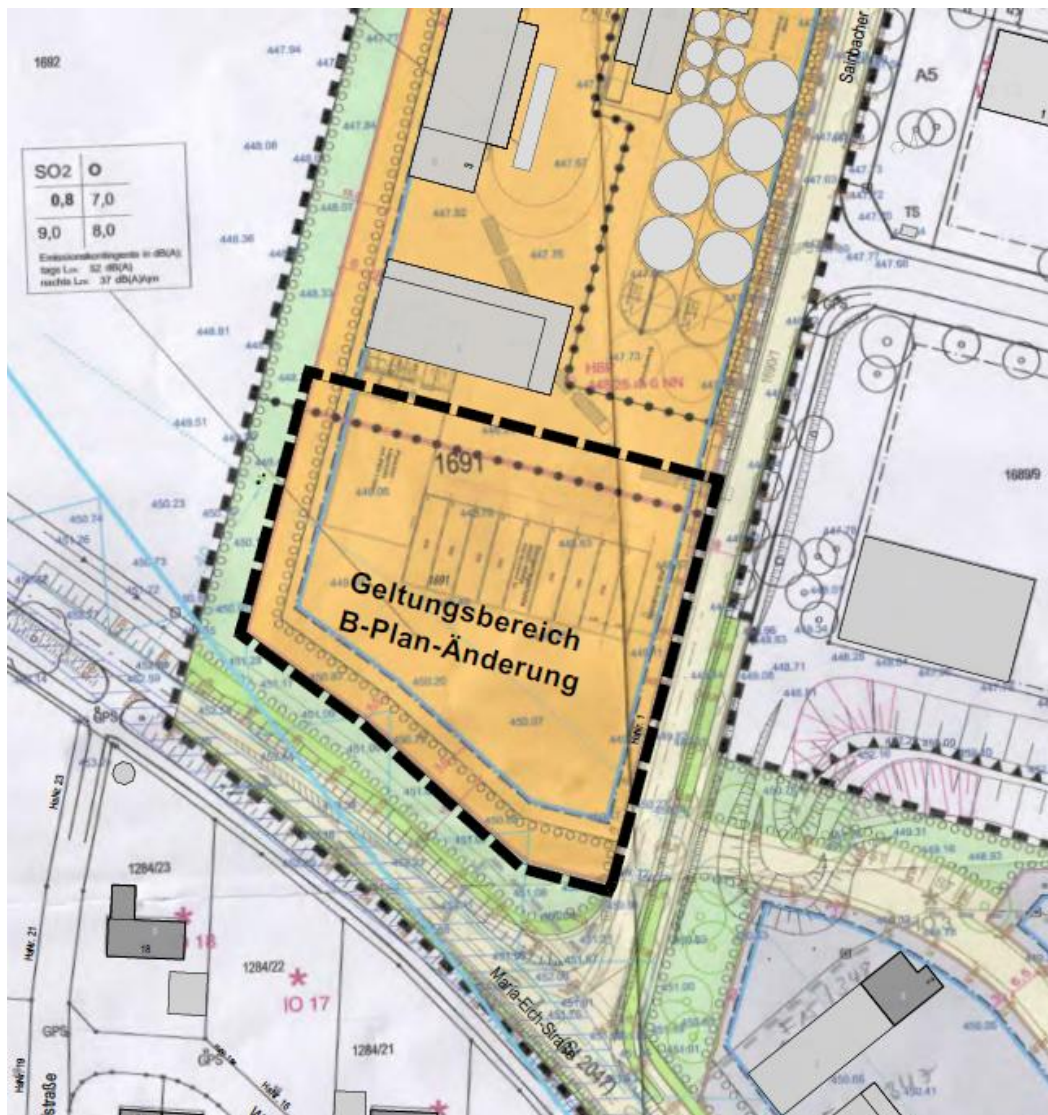


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 31 mit Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

Die gewerbliche Nutzung der Fläche ist durch die festgesetzte Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ eingeschränkt. Um die bedarfsgerechte Nutzung für einen Disco-
unter im Sinne von § 11 BauNVO zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans
Nr. 31 erforderlich.

Nachdem es sich bei dem bestehenden Bestandsbebauungsplan (i. d. F. v. 19.02.2015) um
einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und sich der Änderungsbedarf im Wesentlichen
auf die Gebietskategorie und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sollen die
übrigen bisherigen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans überwiegend weiter gelten.

2.3 Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder die Überplanung besiedelter, nach § 30 oder § 34 zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Weiterentwicklung von Flächen mit gültigem Planungsrecht innerhalb der bereits bebauten Ortslage und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.380 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummer 1691/3. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Hollenbach und der Gemarkung Motzenhofen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch gewerbliche Nutzungen
- Im Osten durch die Sainbacher Straße sowie ein dahinterliegendes Gewerbegebiet
- Im Süden durch die Staatsstraße 2047
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Wiesenfläche dar, die überwiegend von Ruderalvegetation geprägt ist. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich einzelne Gehölzstrukturen, die aus Strauch- und Baumarten bestehen. Topografisch ist das Gelände nahezu eben.



Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 sind für die Gemeinde Hollenbach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Grafenwiesen liegt raumstrukturell im allgemein ländlichen Raum. Im Westen befindet sich das Oberzentrum Cham, während sich im Süden und Norden mit Furth im Wald und Bad Kötzing zwei Mittelzentren befinden. Die gesamte Kreisregion ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

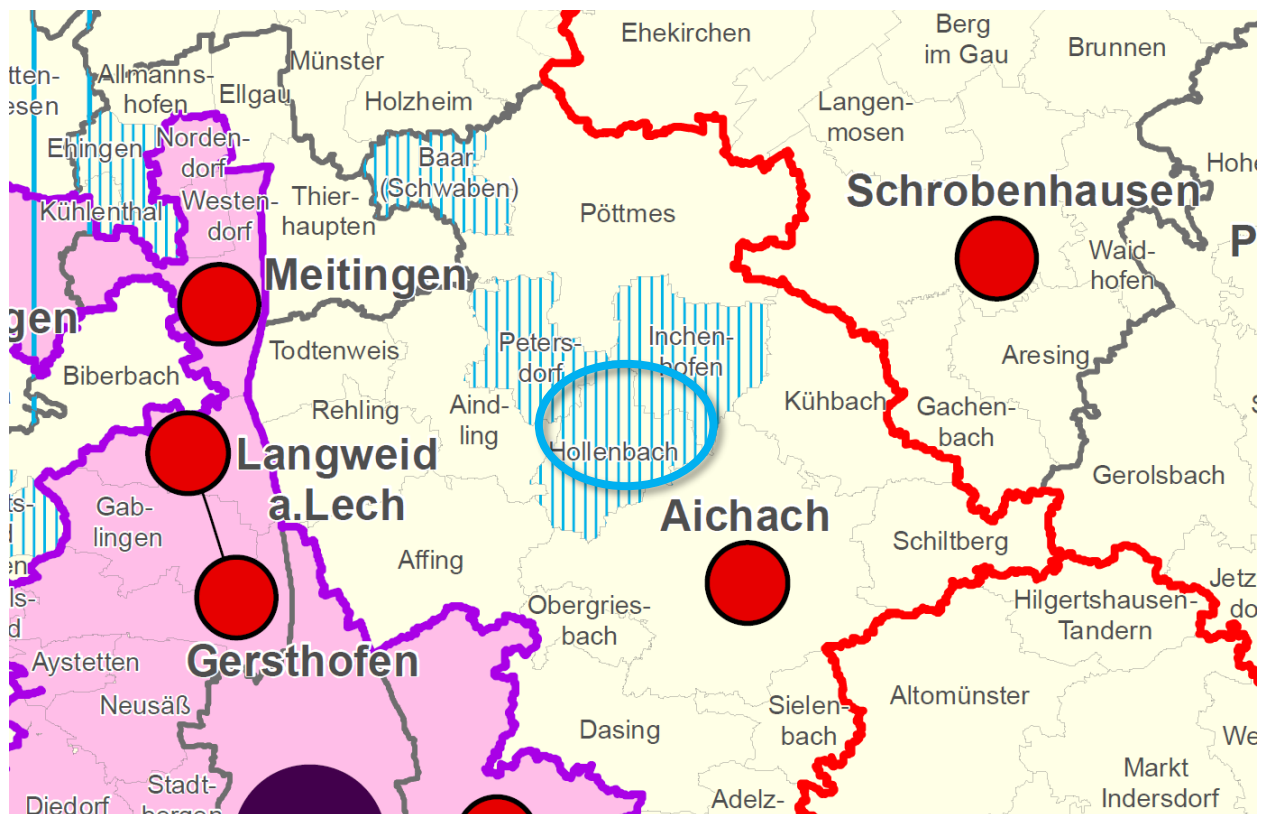
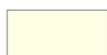


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Allgemeiner ländlicher Raum

 Oberzentrum

 Mittelzentrum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

 Kreisregionen

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern (Juni 2023) werden von der Gemeinde Hollenbach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders beachtet und umgesetzt:

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

4.1.2 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 (G)).

4.1.3 Gebietskategorien

- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
 - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, [...]
 - soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (2.2.4 (Z))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
 - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] (2.2.5 (G))

4.1.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

4.1.5 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

4.1.6 Einzelhandelsgroßprojekte

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- Für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (5.3.1 (Z)),

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

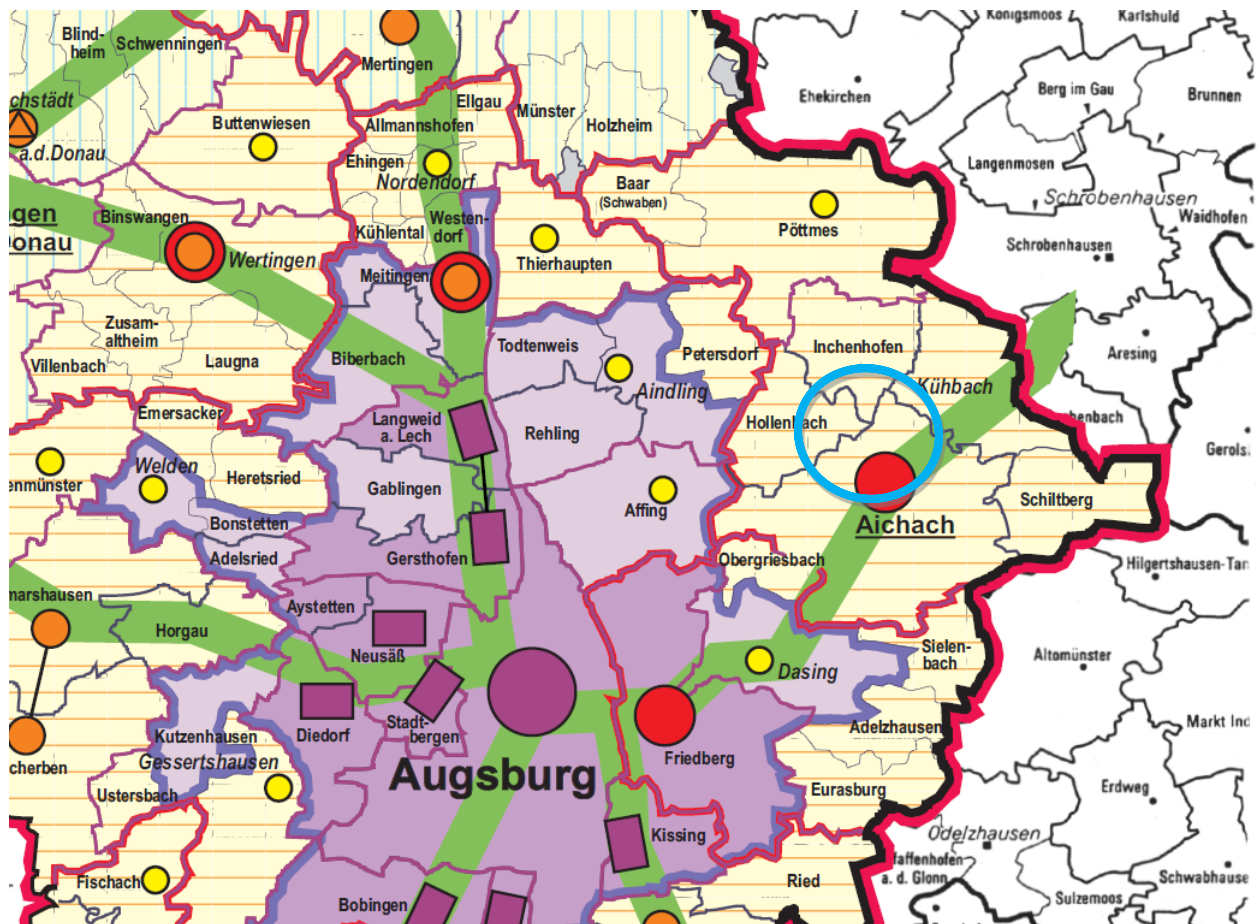


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Kapitel A – Allgemeine Grundsätze

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (AI, 1 (G))

4.2.2 Kapitel B – Wirtschaft

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden. (BII, 1.1 (Z))

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. (B II, 2.2.1 (Z))

Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen. (B II, 2.2.2 (Z))

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

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

5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Gemeinde
- Lage in der Kommune: städtebauliche Integration des Standortes in Hollenbach
- zulässige Verkaufsfläche

5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Discounter festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

5.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort für den Lebensmittelmarkt liegt im westlichen Bereich von Motzenhofen. Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohnbebauung im Süden, Mischbebauung im Osten und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Umsetzung des Projekts schließt eine bestehende Freifläche in einem bereits vorhandenen Siedlungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der in östlichen und südlichen Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Projektstandort ist angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Es besteht eine funktionierende und angemessene ÖPNV-Anbindung, die den örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes entspricht.

Die Bushaltestellen am Steigfeld und Ortsmitte befinden sich in ca. 300 m Entfernung.

- Insgesamt erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP (Landesentwicklungsprogramm) geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

5.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der geplante Discounter in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das geplante Gebäude soll laut der vorliegenden Planung im Westen des Gebietes errichtet werden. Östlich des Baukörpers ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 70 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt im Nordosten des Plangebiets über die Sainbacher Straße. Die Lage an der Staatsstraße 2047 gewährleistet eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung über eine Linksabbiegespur in die Sainbacher Straße.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Randeingrünung in Form eines begrünten Walls bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

Die Pflanzungen entlang der Staatsstraße 2047 halten einen Abstand von mindestens 7,50 m zur Fahrbahnkante ein.

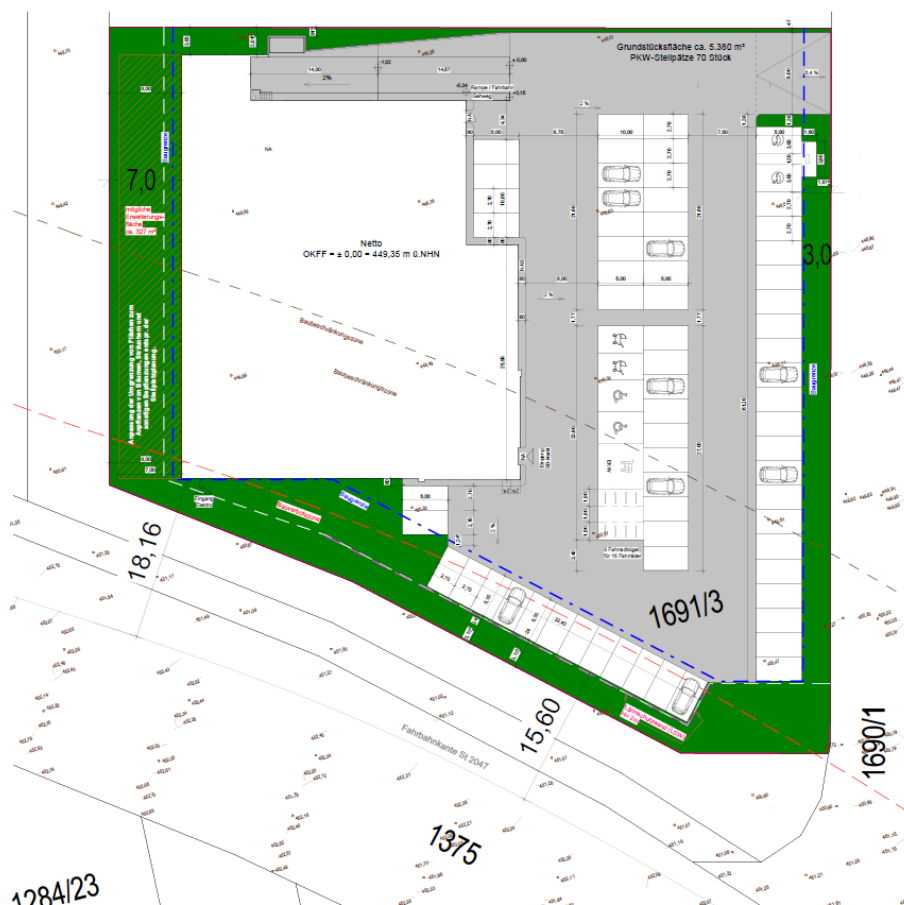


Abbildung 7: Freiflächenplan, Bensing & Partner GmbH (Stand 10.10.2025)

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde zu der Vorhabenplanung eine schalltechnische und lufthygienische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Stand: 13.05.2024) durchgeführt. Die Untersuchung kam auf Grundlage des damals vorliegenden ähnlichen Konzepts zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Luftreinhaltung: Aus der Sicht der Luftreinhaltung (hier Staubbelastung) ist auszuführen, dass die staubrelevanten Emittenten der Raiffeisen-Agrar-Zentrums Lech-Paar GmbH &

Co.KG eingehaust bzw. mit entsprechenden Staubfiltern ausgestattet sind und somit den Stand der Staubbinderungstechnik entsprechen. Im vorliegenden Fall spricht auch die meteorologische Situation für den Standort des Verbrauchermarktes. Die Windrichtungen verteilen sich, wie nachfolgend dargestellt: Die Hauptwindrichtungen sind SW/W, sodass die nicht vermeidbaren Staubimmissionen durch den Fahrverkehr, den südlich des Agrarbetriebs geplanten Verbrauchermarkt nicht tangieren.

Schallschutz: Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Lkw-Andienung ausschließlich im Norden (tagsüber),
- Rampe mit Torrandabdichtung (Stand der Technik),
- Asphaltierte Fahrspuren auf dem Parkplatz,
- Wärmepumpen und Rückkühler im Bereich der Andienung mit einem maximalen Schallleistungspegel von 75 dB(A) bzw. 77 dB(A),
- Errichtung einer Schallschutzwand (bzw. Wall-Wand-Kombination) mit 2,0 m Höhe südlich der Pkw-Stellplätze.

Mit Schreiben vom 13.10.2025 wurde für die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand bereits vom Staatlichen Bauamt Augsburg wie folgt eine Ausnahmegenehmigung erteilt:

Die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) zum Schutz gegenüberliegender Wohnbebauung ist ca. 15,60 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2047 entfernt und liegt damit in der Anbauverbotszone (20 m) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.

- *Einer Ausnahmegenehmigung (15,60 m) für die Lärmschutzwand (LSW) nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG wird zugestimmt. Einer weiteren Annäherung der Lärmschutzwand zur Staatsstraße 2047 wird nicht zugestimmt.*

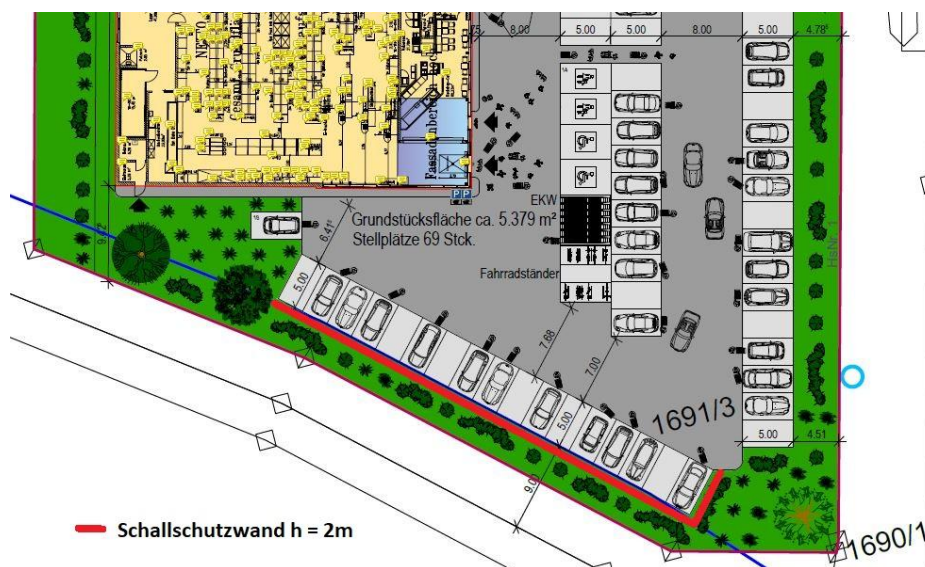


Abbildung 8: Lage geplante Schallschutzwand, Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Stand: 13.05.2024)

7. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Plangebiet ist mit der bislang festgesetzten Sondergebietsnutzung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ eine gewerbliche Nutzung zulässig, die jedoch nicht mehr dem aktuellen Entwicklungsbedarf der Gemeinde Hollenbach entspricht. Das Plangebiet liegt im funktionalen Zusammenhang von einem bestehenden Gewerbegebiet und weist aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung über die Sainbacher Straße und die Lage an der Staatsstraße 2047 eine besondere Eignung für die geplante Nutzung auf. Die Lage mit Immissionsbelastung schließt eine Wohnbebauung aus.

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden geprüft, stehen jedoch aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit aktuell nicht zur Verfügung. Auch innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht. Die gewählte Planung stellt eine sinnvolle und erschließungstechnisch günstige Nutzung sicher und fügt sich funktional in die bestehende Struktur ein.

8. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich, bei gleichbleibender Nummerierung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ (i. d. F. v. 19.02.2015), ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen durch Text und in der Planzeichnung. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ (i. d. F. v. 19.02.2015) gelten damit weiterhin.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ (SO2) festgesetzte Teilfläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

In SO2 werden gemäß § 11 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittelmarktes als Discounter, die der Nahversorgung dienen, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² und Packstationen zugelassen.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen ist nicht erforderlich, da im Sondergebiet nur Nutzungen gemäß Festsetzung zulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Die bereits im Bestandsbebauungsplan (i. d. F. v. 19.02.2015) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhenbegrenzungen bleiben unverändert bestehen. Die Festsetzungen werden lediglich zur Klarstellung in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung dargestellt, um die Rechtsanwendung des Plans zu erleichtern.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die westliche Baugrenze wird um 1,00 m nach Westen verschoben, sodass sich das Bau-
fenster geringfügig vergrößert.

Im Süden wird die Baugrenze entsprechend dem Konzept des Vorhabenträgers erweitert, um
eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks für einen Discounter mit den erforderlichen Stell-
plätzen zu ermöglichen.

Mit Schreiben vom 13.10.2025 wurde für die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand be-
reits vom Staatlichen Bauamt Augsburg wie folgt eine Ausnahmegenehmigung erteilt:

*Das geplante Verkaufsgebäude ist ca. 17,70 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2047
entfernt und liegt damit ebenfalls in der Anbauverbotszone (20 m) gem. Art. 23 Abs. 1
BayStrWG.*

- *Einer Ausnahmegenehmigung (17,70 m) für das geplante Verkaufsgebäude nach Art.
23 Abs. 2 BayStrWG wird zugestimmt.*

8.4 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflan- zung

In diesem Zuge wird auch die Umgrenzung der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen,
Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entsprechend angepasst. Ziel dieser Änderung ist es
insbesondere betrieblich bedingtem Stellplatzbedarf Rechnung tragen zu können und somit
die funktionale Grundstücksnutzung zu optimieren.

Bei evtl. neu geplanten Bepflanzungen an der Staatsstraße 2047 ist weiterhin gem. Richtlinie
für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge-Rückhaltesystem (RPS) ein Abstand von
mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2047 einzuhalten.

8.5 Gebäudegestaltung, Werbeanlagen

Gemäß Art. 44a BayBO sind Solar- und Photovoltaikanlagen in angemessener Auslegung zur
Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (mind. 1/3 der hierfür geeigneten Dach-
fläche) zu errichten und zu betreiben. Eine Festsetzung hierzu ist daher aus Sicht der Ge-
meinde nicht erforderlich. Nachdem die Baugrenzen kein Gebäude über 50 zulassen, erübrigt
sich die Festsetzung der Gliederung.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde entsprechend dem Bedarf eines Discounters an
zeitgemäße Festsetzungen so angepasst, dass sich diese städtebaulich in die Landschaft
einfügen.

8.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Müllabfuhr etc.) kann über einen Anschluss an bestehende Leitungen erfolgen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes kann unverändert über eine Zufahrt zur Sainbacher Straße im Osten erfolgen. An der Einmündung Sainbacher Str. zur Staatsstraße 2047 ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ein 3 m / 200 m breites Sichtfeld freizuhalten.

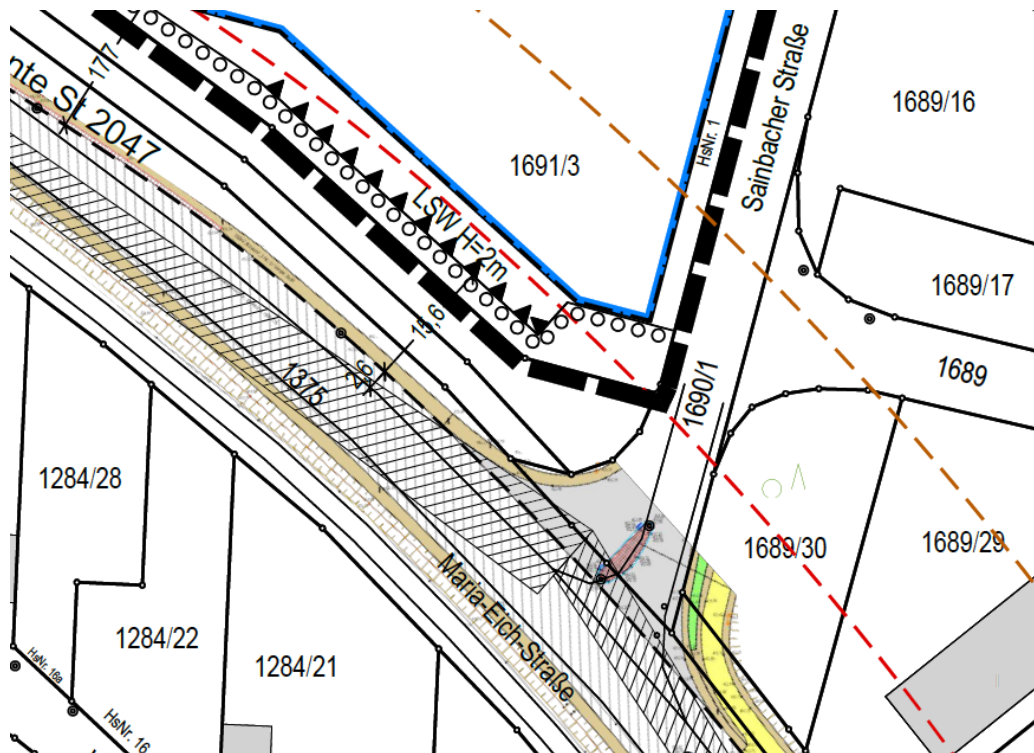


Abbildung 9: Sichtfeld

8.7 Immissionsschutz

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bleiben unverändert bestehen, siehe hierzu auch 6. Städtebauliches Konzept.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieranlagen auf großen Dachflächen, geschehen.

Solarenergie

Die Gemeinde Hollenbach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs der 1. Änderung kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Schutzgebiete, Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und der weiterhin geltenden Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Schutzgüter

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Wiesenfläche dar, die überwiegend von Ruderalvegetation geprägt ist. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Gehölzstrukturen, die aus Strauch- und Baumarten bestehen.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Bebauung kommt es zu einer Über- bzw. Unterbauung von aktuell noch unversiegelten Wiesenflächen.

Für die bisher festgesetzte Sondergebietsfläche mit der gewerblichen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ ergeben sich gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan keine Änderungen hinsichtlich der bereits zulässigen Flächenversiegelung.

Der Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen am Plangebietsrand ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sodass diese erhalten bleiben.

Des Weiteren ist aufgrund der weiterhin geltenden Maßnahmen zum Lärmschutz mit den festgesetzten Emissionskontingenten eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zur Einhaltung der Emissionskontingente können – abhängig von der Art der betrieblichen Nutzung – Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben ist im Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen, ob ein schalltechnischer Nachweis durch ein Gutachten zu erbringen ist. Eventuell hiernach erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) können grundsätzlich im südlichen Bereich der Gewerbefläche umgesetzt werden, sodass die Immissionen auf südliche Wohnnutzungen wirksam begrenzt werden können.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler sowie Kulturgüter bekannt.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich / Sondergebiet	5.380 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	628 m ²