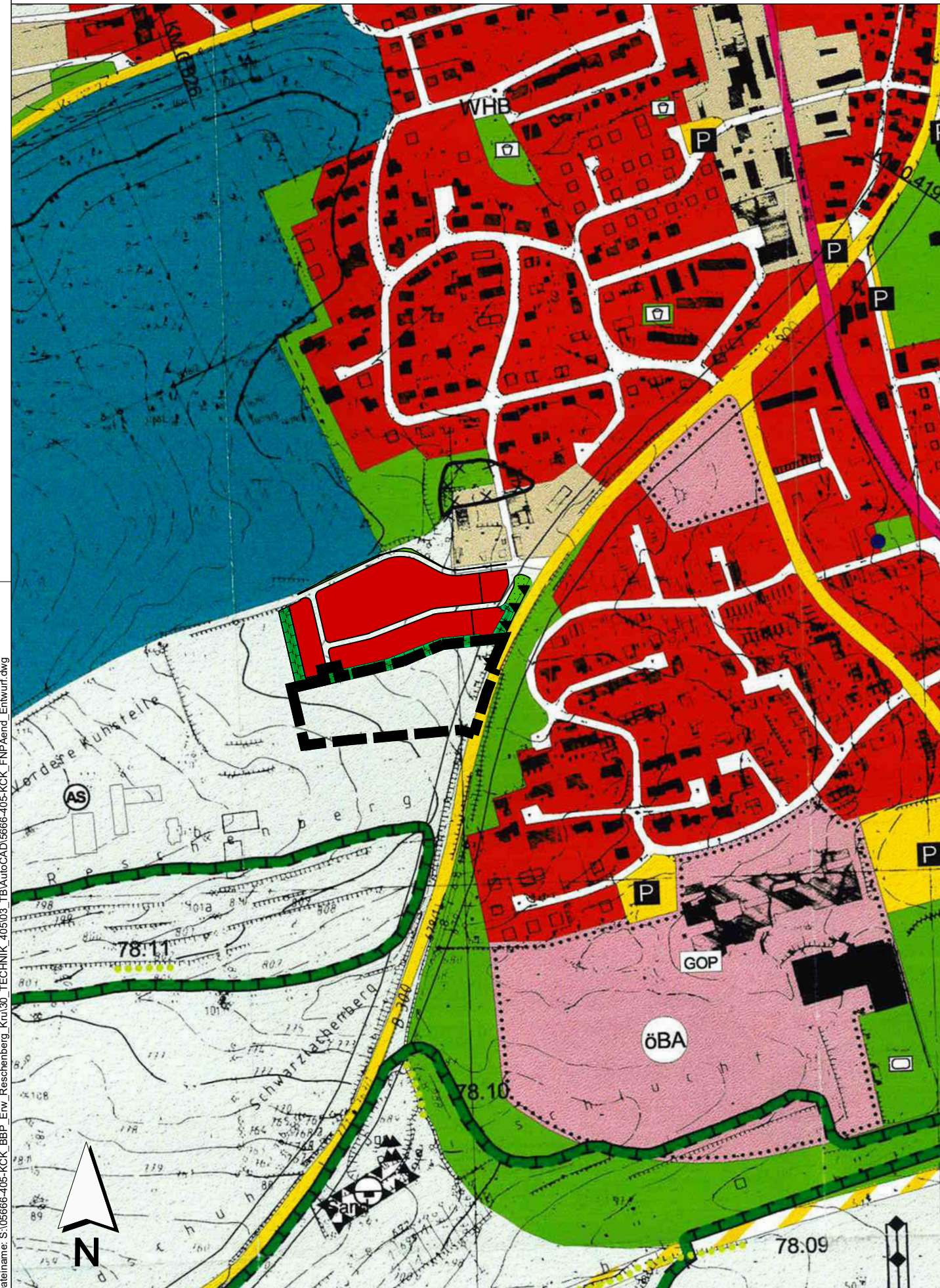
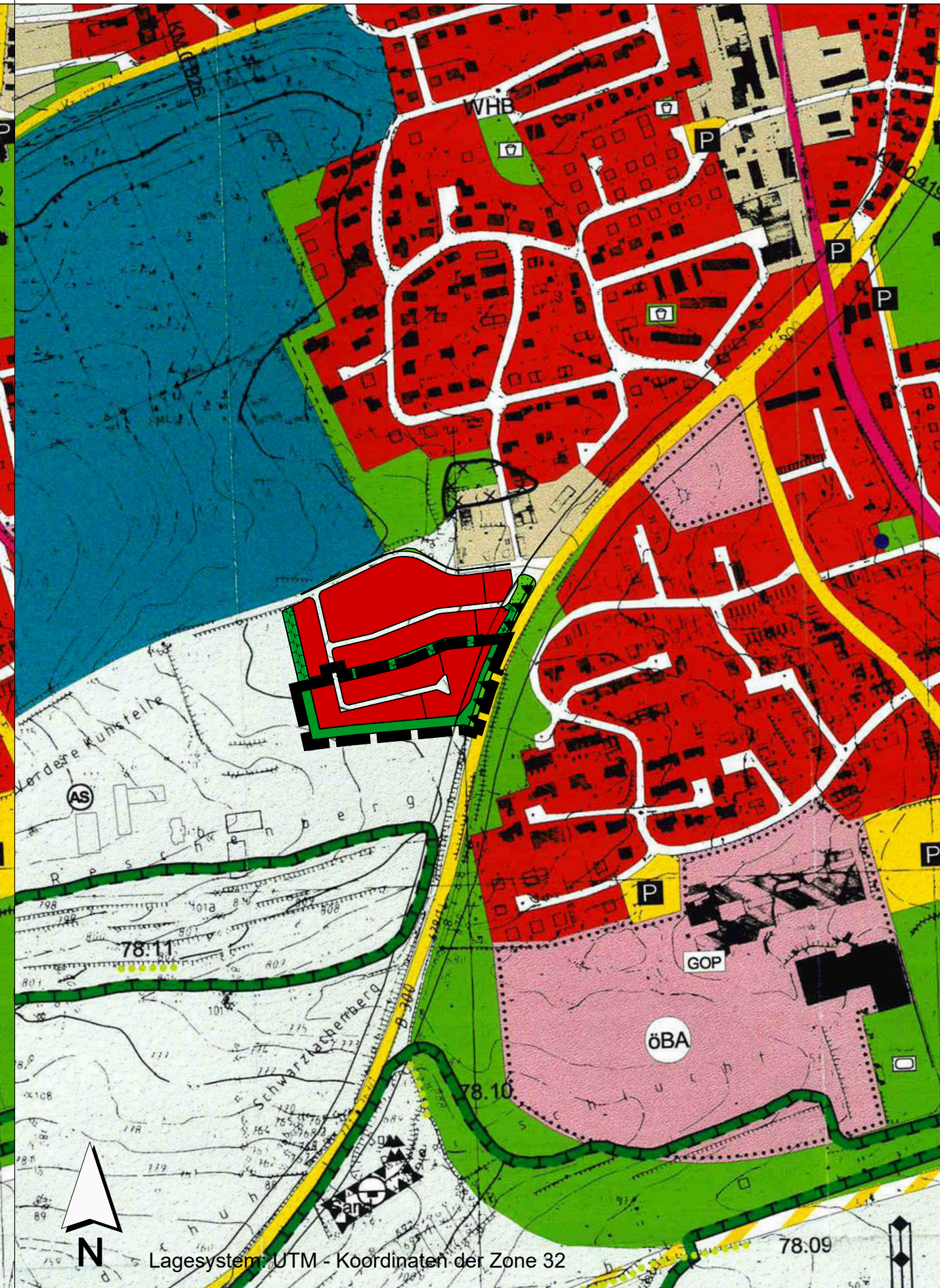


A1) Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes



A2) 17. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Krumbach (Schwaben) hat in der Sitzung vom 19.02.2024 die Aufstellung 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Krumbach (Schwaben) stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf öffentlich im Rathaus der Stadt Krumbach (Schwaben) ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 beteiligt.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Stadt Krumbach (Schwaben) veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Krumbach (Schwaben) öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Die Stadt Krumbach (Schwaben) hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... festgestellt.

Die Stadt Krumbach (Schwaben) hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes am ..... dem Landratsamt Günzburg zur Genehmigung vorgelegt.

Stadt Krumbach (Schwaben), den ..... (Siegel) Hubert Fischer, 1. Bürgermeister



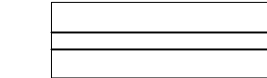


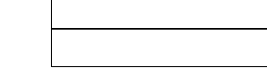

Das Landratsamt Günzburg hat mit Bescheid vom ..... AZ: ..... die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Günzburg, den ..... (Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Krumbach (Schwaben) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Krumbach (Schwaben), den ..... (Siegel) Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Wohnbaufläche
-  untergeordnete Straße
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Bauverbotszone (20 m zur Bundesstraße B300)
-  Lärmschutz

Hinweis: Für den Ausschnitt aus rechtswirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2003.

INDEX C  
INDEX B  
INDEX A

PROJEKT  
**17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Am Reschenberg - Süd“  
Stadt Krumbach**

AUFTRAGGEBER  
 **Stadt Krumbach (Schwaben)**  
Nattenhauser Straße 5  
86381 Krumbach

PLANER  
 **Kling Consult GmbH**  
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach  
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110  
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART  
Teil A: Planzeichnung  
Entwurf i. d. F. vom 22. Juli 2024

BEARBEITET: FRE 24.06.2024  
GEZEICHNET: ZE 24.06.2024  
GEPRÜFT:  
MASSSTAB: 1 : 5000

5666-405-KCK





Projekt-Nr. 5666-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

### „Am Reschenberg – Süd“



### Teil B: Begründung mit Umweltbericht

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“)

Entwurf i. d. F. vom 22. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einfügen in die Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
1.2	Planungsalternativen	4
1.3	Lage und Erschließung des Plangebietes	5
<b>2</b>	<b>Gelände- und Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	6
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	7
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans	8
<b>4</b>	<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange, Ausgleich</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Flächeninanspruchnahme, Flächenbedarf</b>	<b>12</b>
9.1	Raumordnerische Grundlagen	12
9.2	Statistische Grundlagen	13
9.3	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	13
9.4	Bestehende Flächenpotentiale	15
9.5	Fazit des Flächenbedarfs	15
<b>10</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
11.1	Rechtliche Grundlagen	16
11.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	16
11.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	17
11.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	18
11.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	18
11.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	18
11.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
11.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
11.7.2	Schutzgut Boden und Wasser	20
11.7.3	Schutzgut Fläche	21
11.7.4	Schutzgut Klima und Luft	22
11.7.5	Schutzgut Mensch	23
11.7.6	Schutzgut Landschaft	23
11.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
11.7.8	Kumulative Auswirkungen	25
11.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	25
11.8.1	Eingriffsermittlung, Ausgleichsbilanzierung	25
11.8.2	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	25
11.9	Planungsalternativen	26
11.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	26

11.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	26
11.12	Monitoring und Überwachung	27
11.13	Zusammenfassung	27
<b>12</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>15</b>	<b>Verfasser</b>	<b>29</b>

## 1 Einfügen in die Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“ geschaffen werden.

Anlass für die vorliegende Planung ist die Bereitstellung einer Fläche für die geplante Erschließung eines neuen Baugebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Stadt weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotentiale im Innenbereich auf. Damit wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet (vgl. Ziff. 9). Mit der beabsichtigten Planung soll das bestehende Wohngebiet am Reschenberg nach Süden im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper erweitert werden. Entsprechend wird die Darstellung einer Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erforderlich, wodurch die Änderung veranlasst wird.

Die Stadt Krumbach (Schwaben) beabsichtigt mit der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung des Wohnraumes im südwestlichen Stadtbereich Krumbachs. Es gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen.

### 1.2 Planungsalternativen

Die Stadt Krumbach (Schwaben) hat alternative Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Stadt keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlichen Potentialflächen erhält die Stadt in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist die Stadt Krumbach (Schwaben) bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können (vgl. Ziff. 9).

Der vorliegende Standort eignet sich aus den nachstehenden Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung bzw. Bodennutzung:

- Nördlich und östlich grenzen bebaute Bereiche mit überwiegend Wohnnutzungen an.
- Die geplanten Wohnbauflächen werden sich aufgrund der vergleichbaren Nutzungsstruktur gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedern.
- Vorgegebene und bestehende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungsstrukturen (Falkenweg, Babenhauser Straße, B 300).
- Angrenzung an das bestehende Baugebiet „Am Reschenberg“ mit bestehender Anbindungsmöglichkeit an den Falkenweg.

- Konflikte durch Verkehrslärmemissionen der B 300 sind durch die Weiterführung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen im Norden zu lösen.
- Hinsichtlich natur-/artenschutzrechtlicher Belange gilt das Plangebiet als konfliktarm.
- Infrastruktureinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort verfügbar.
- Fußläufige Entfernung zu einem großflächigen, gut ausgestatteten Spielplatz im Bereich der Kreuzung Babenhauser Straße/Talstraße, der über eine Querungshilfe im Kreuzungsbereich der B 300 mit dem Kreisverkehr im Bereich der Talstraße sicher erreichbar ist.
- Bestehende Wege ermöglichen eine Anbindung an umgebende Naherholungsflächen (Wald, freie Landschaft).
- Über das Haltestellennetz des Flexibus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### 1.3 Lage und Erschließung des Plangebietes

Die Stadt Krumbach (Schwaben) befindet sich im Süden des Landkreises Günzburg und hat ca. 13.500 Einwohner. An das übergeordnete Verkehrsnetz ist die Stadt durch die Bundesstraßen B 300 und B 16 angebunden. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand und ist vom Falkenweg bzw. von der Babenhauser Straße erschlossen. Eine Anbindung der B 300 im Osten ist nicht vorgesehen. Im Siedlungsumfeld sind Wohnnutzungen, Verkehrsräume und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Eine ausführliche Beschreibung der Bestandssituation erfolgt unter Ziff. 2.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.850 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 784, 813, 813/1, 813/5 und 1972/10. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und Gemarkung Krumbach (Schwaben). Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der (straßenbegleitenden) Verkehrsflächen in privater Hand.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch das angrenzende Baugebiet „Am Reschenberg“, den Erschließungsstraßen Falkenweg und Eulenweg sowie den Baugrundstücken. Im Osten durch die Bundesstraße B 300 (Babenhauser Straße). Im Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen. Im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen.

## 2 Gelände- und Bestandsbeschreibung

Gegenwärtig umfasst das Plangebiet eine strukturarme offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Acker-/Grünland-Nutzung. Topographisch bedingt ist das Gelände stark bewegt, insbesondere ein stark ansteigendes Höhenprofil nach Süden und Westen. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Osten befindet sich eine Böschung inklusive angrenzenden Feldweg. Im Norden befindet sich eine Grünfläche mit einem Graben und als Ausgleichsfläche sowie dem angrenzenden Wohngebiet am Reschenberg. Im Westen und Süden befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten befindet sich neben der oben genannten Böschung und dem Feldweg die angrenzenden Bundesstraße B 300 (Babenhauser Straße).





**Abb. 1** Luftbild mit Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (schwarz), o. M.

### 3 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Krumbach (Schwaben) ist im LEP Bayern als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Ulm/Neu-Ulm, Günzburg/Leipheim und Memmingen. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind zu beachten.

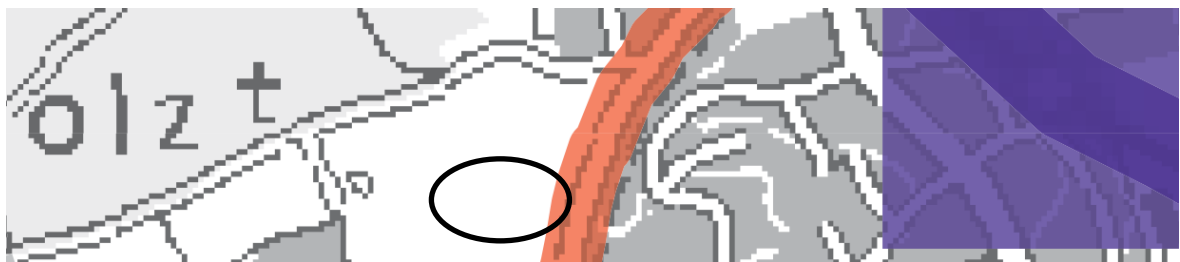
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (G 3.1.1)

- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2).

### 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Krumbach (Schwaben) im Regionalplan der Region Donau-Iller als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Zudem enthält der Regionalplan für Krumbach (Schwaben) eine regionale Entwicklungsachse. Die nächstgelegenen Oberzentren bestehen mit den jeweiligen Doppelzentren Ulm/Neu-Ulm sowie Leipheim/Günzburg im Norden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden für das Plangebiet keine einschlägigen Aussagen formuliert. Östlich angrenzend für die Bundesstraße B 300 als regionalbedeutsames Straßennetz (I Großräumiger Verkehr im Bestand) dargestellt. Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete, Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder sonstige Vorbehalts-/Vorranggebiete sind nicht betroffen.



**Abb. 2** Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere



strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)

- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8).

### **3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans**

Es handelt es sich um die Darstellung der zukünftigen Bodennutzung für Wohnbauflächen. Der steigenden Bevölkerungsentwicklung und hohen Nachfrage nach Wohnraum wird Rechnung getragen. Der Flächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen. Zudem stehen Potentiale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung (vgl. Ziff. 9).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil im Zusammenhang des bestehenden Siedlungskörpers (Baugebiet Am Reschenberg im Norden) an. Zudem werden bestehende Verkehrsanschlüsse (Falkenweg) zur Erschließung des Plangebietes genutzt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit gezielt vermieden.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und Randeingrünung werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum (im Bebauungsplan) begrenzt.

Vorbehalts- oder Vorranggebiete oder sonstige natur-/artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

## **4 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Krumbach (Schwaben) stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten grenzen die Darstellungen der B 300 (überörtliche Hauptverkehrsstraße). Zudem werden innerhalb des Plangebietes die Bauverbotszone und die Lärmschutzeinrichtung dargestellt. Im nördlichen Überlagerungsbereich wird eine private Grünfläche und Ausgleichsfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entspricht nicht den Darstellungen der Fläche für die Landwirtschaft im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Reschenberg – Süd“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



**Abb. 3** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (A1) mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarze Linie); o. M.

## 5 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Damit wird die gegenwärtige Bodennutzung in Form der Fläche für die Landwirtschaft für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Wohnen) geändert. Ziel der Änderung ist die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan, um die Grundlage für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Ebene des Bebauungsplanes zu schaffen.

In fortführender Weise wird die Erschließungsstraße (Verlängerung Falkenweg inklusive Wendeanlage) als untergeordnete Straße dargestellt. Dafür muss die bisherige Grünfläche am südlichen Rand des bestehenden Baugebietes unterbrochen und überplant werden.

Umgrenzend werden die Grünflächen im Westen, Süden und Osten dargestellt. Die Unterteilung in private und öffentliche Grünflächen begründet sich auf der weiterführenden Darstellung in Anlehnung an das nördliche Baugebiet und die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Darstellungen der Bauverbotszone sind in der Planzeichnung in weiterführender Form hinterlegt. Ebenfalls von Norden kommend wird die symbolische Darstellung des Lärmschutzes weitergeführt.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.





Abb. 4 Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (A2), o. M.

## 6 Umweltbelange, Ausgleich

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes unter Ziff. 11 ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## 7 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten sind ausgeschlossen. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes empfohlen. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch die bestehenden Nutzungen im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung wird von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Konsequenzen sind nicht zu erwarten.

## 8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Im Zuge der Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebietes „Am Reschenberg“ im Jahre 2021 ist es aus dem Bereich des Galgenberges auf der dem Planungsbereich gegenüberliegenden Seite der B 300 zur nachträglichen Meldung archäologischer Funde gekommen. Es ist daher zu vermuten, dass sich Spuren vorgeschichtlicher Besiedlung über die B 300 bis in den östlichen Bereich des Bebauungsplans erstrecken. Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird für das weitere Vorgehen der Service „Denkmalfeststellung im Vermutungsfall“ als Förderinstrument empfohlen, der im Rahmen der Planung Anwendung finden soll. Auf Antrag der Kommune werden die Baumaßnahmen für die öffentliche Erschließung durch einen Archäologen begleitet. Sofern im Rahmen dessen keine Funde angetroffen werden, gilt das gesamte Baugebiet als aus dem Verdacht entlassen. Eine weitergehende Begutachtung für die einzelnen privaten Baugrundstücke wäre dann nicht mehr veranlasst. Im Falle von Funden wäre das weitere Vorgehen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege festzulegen. Vorsorglich ist deshalb folgender Hinweis im Bebauungsplan enthalten, der jedoch nur im Falle von Funden im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zum Tragen kommt: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmäler zu vermuten. Im Rahmen des Bauantrages ist von den privaten Bauherren zu klären, ob aufgrund des aktuellen Bearbeitungsstandes für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig wird. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen



## 9 Flächeninanspruchnahme, Flächenbedarf

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung der Wohnbaufläche unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Zugleich werden alternative Standorte und innerörtliche Flächenpotentiale im Zuge des kommunalen Baulückenkatasters hinsichtlich der Verfügbarkeit geprüft.

### 9.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen..

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Innenbereich keine unbebauten Grundstücke verfügbar und im Zuge der vergangenen Wohnbauentwicklungen (Am Reschenberg, Südlich-Hans-Lingl-Straße, Einsle-Areal, Raiss-Areal, etc.) alle Baugrundstücke veräußert sind, beabsichtigt die Stadt Krumbach das Aufstellungsverfahren der Erweiterung des Baugebietes Am Reschenberg.

Bei den laut rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung bestehenden Wohnbauflächenpotentialen ist planerisch betrachtet ein Entwicklungspotential vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten der Stadt keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotentiale sowie der ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Innerörtliche Flächen bzw. Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung, was durch das kommunale Baulückenkataster nachweislich bestätigt. Die im

Baulückenkataster der Stadt Krumbach geführten Freiflächen können den Bedarf nicht decken bzw. sind von Seiten der Grundstückseigentümer nicht für eine Bebauung verfügbar.

Die Stadt Krumbach sieht sich dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf sowie dem Auflockerungsbedarf ab. Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis nach Wohnbauflächen gegeben.

Ein Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Krumbach ergibt sich unter anderem auch aus einem Gutachten der imakomm Akademie GmbH aus dem Jahr 2017, das im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans Donau-Iller erarbeitet wurde (imakomm AKADEMIE GmbH: Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller, Juni 2017). Für den Mittelbereich Krumbach wird darin ein absoluter Bedarf an Wohnbauflächen von 40 bis 50 ha bis zum Jahr 2030 abgeschätzt.

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung verfolgt die Stadt das langfristige Ziel, auch zukünftig eine stabile Bevölkerungszahl und Struktur mit der damit verbundenen Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnbauflächenangebotes zu schaffen und zu erhalten.

## 9.2 Statistische Grundlagen

Die Stadt Krumbach hat seit 2011 bis zum Jahre 2020 einen stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum von 12.404 (2010) bis 13.568 (2020) um ca. 9,4 % gewachsen (Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Krumbach, Beiträge zur Statistik Bayerns 2021). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung 2,00 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2020.

In der Bevölkerungsprognose bis 2039 wird ausgehend von einem Stand mit 12.404 Einwohner ein Wachstum auf 14.800 Einwohner prognostiziert. Dies entspricht einem weiteren positiven Bevölkerungszuwachs von ca. 16 % bis zum Prognosejahr 2039. Im Gebietsvergleich wird eine Veränderung der prognostizierten Bevölkerung bis zu 7,5 % prognostiziert, wodurch ebenfalls von starkem Zuzug bzw. lokalen Wanderungen auszugehen ist. Insbesondere ein Anstieg der jüngeren und älteren Generation ist zu registrieren. Die Bevölkerungsgruppe der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen, und somit auch bauwillige Generationen, prognostiziert einen deutlichen Rückgang.

Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme, jüngere bauwillige Generationen in der Stadt zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen trotz insgesamt positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

Allein durch das sehr hohe natürliche Bevölkerungswachstum lässt sich ein dringend benötigter Wohnraumbedarf ableiten.

## 9.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Aus den angeführten Gründen möchte die Stadt Krumbach durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll dem starken Anstieg der Bevölkerung in den nächsten Jahren Rechnung getragen werden. Allein



aus dieser Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl in der natürlichen Entwicklung ist der Wohnungsbedarf plausibel abzuleiten.

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung mehr Menschen im Alter allein wohnen. Der damit verbundene Rückgang der zukünftigen Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Als sog. Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von ca. 0,3 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch im Zeitraum bis 2039 verringern wird.

Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021, gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von ca. 0,3 % pro Jahr aus.

Damit ist für den Planungshorizont der Stadt Krumbach die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 1,89 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,00 Personen/WE) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf begründen.

Auf Grundlage der angeführten Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein dringend benötigter Wohnbauflächenbedarf vor allem auf Grund der gegenwärtigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums (Verringerung der Belegungsdichte bzw. Auflockerungsbedarf). Wesentlicher Anteil bildet dabei das künftige Bevölkerungswachstum.

Die kommunale Analyse der Flächenpotentiale zeigt dabei, dass gegenwärtig keine innerörtlichen Flächen mehr verfügbar sind. Da keine strikte Trennung an einer administrativen Stadtgebietsgrenze vorhanden ist, muss auch von Zuzug aus den benachbarten Orten ausgegangen werden. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass der Landkreis Günzburg eine positive Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur aufweist sowie die Stadt selbst gute Standortbedingungen aufweist. Gegenwärtige Nachfragesituationen sind damit unabhängig vom prognostizierten Bedarf durch die Parameter lokale Wanderungen aus Nachbarorten und höheren zentralen Orten beeinflusst.

## 9.4 Bestehende Flächenpotentiale

Die Analyse der bestehenden Flächenpotentiale basiert auf dem kommunalen Baulückenkataster und kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen.

Neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf werden bestehende Flächenreserven bzw. innerörtliche Potentialflächen in der Bedarfsanalyse berücksichtigt. Die Stadt Krumbach fördert die Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im gesamten Stadtgebiet. Auch leerstehende Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotentiale in Form von Baulücken und dargestellten Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zeigt zwar, dass einige Grundstücke in Betracht zu ziehen sind, jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Die kommunalen Versuche der wohnbaulichen Nutzung dieser privaten Flächenpotentiale sind ohne Erfolg geblieben. Die Aktivierung von Baulücken und die Bebauung von unbebauten Grundstücken ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungsbereitschaften und Verkaufsbereitschaften vorliegen. Durch die Auflage eines Bauzwanges bei vergangenen Grundstücken ist davon auszugehen, dass diese der Wohnnutzung teilweise zeitnah zur Verfügung stehen. Hier bestehen einige Bauanfragen sowie bereits erteilte Baugenehmigungen, sodass diese zurzeit noch unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaut werden.

Nachdem die Stadt Krumbach bezüglich von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen keine weiteren Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume einer Entwicklung im Innenbereich. Auch Nachverdichtungspotentiale von bereits bebauten Flächen bzw. innerörtliche Entwicklungsflächen hat die Stadt geprüft. Bezüglich dieser Teilflächen versucht die Stadt über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial voranzutreiben. Diese sind nicht zu realisieren, da gegenwärtig ebenfalls keine konkreten Verkaufsbereitschaften oder privaten Entwicklungsbereitschaften vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden privaten Gebäuden.

Die Stadt Krumbach ist intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Stadt wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und die gegenwärtige und prognostizierte Nachfrage zur Verfügung stellen zu können. Da dies jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Stadt Krumbach die vorliegende Erweiterung des Wohngebietes Am Reschenberg als erforderlich.

## 9.5 Fazit des Flächenbedarfs

Das seitens der Stadt Krumbach vorgesehene Plangebiet wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsermittlung für Wohnbauland lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung nachweislich begründen.

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Realisierung. Aus Gründen der Standorteignung bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an (vgl. Planungsalternativen Ziff. 1.2). Der gewählte Standort wurde auch deshalb gewählt, damit die Stadt ein in sich homogenes und zusammenhängendes Siedlungsgebiet entwickelt, wobei an die bestehenden baulichen Nutzungen und Verkehrsanschlüsse angeknüpft wird.



Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Krumbach auch jüngere bauwillige Generationen in der Kommune zu halten, und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern. Durch vertragliche Auflagen seitens der Stadt Krumbach wird die Umsetzung des Vorhabens gesichert, wodurch eine Flächenbevorratung verhindert ist.

## **10 XPlanung Standard**

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“ dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### **11.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Ziel der Planung ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W), um die Grundlage der wohnbaulichen Bodennutzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan zu schaffen. Im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ist die Deckung der Wohnraumbedarfs geplant. Das bestehende Wohngebiet am Reschenberg soll nach Süden

erweitert werden. Die Stadt Krumbach (Schwabem) verfolgt dabei das Ziel, eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Für nähere Konkretisierungen wird auf Ziff. 1.1 verwiesen.

### 11.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde liegenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Im Flächennutzungsplan wird die aktive Lärmschutzeinrichtung im Osten dargestellt. Weitergehende Maßnahmen sind entbehrlich.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen im Westen und Süden dargestellt, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen, Randeingrünungen und Entsiegelungen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die im Osten dargestellte Verkehrsachse (B 300) wird nicht berührt.



#### **11.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

#### **11.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Krumbach (Schwaben) und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bestandsorientiert um eine strukturarme offene Feldflur.

Nördlich befindet sich angrenzend eine Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Graben zur Ableitung von Hangwasser. Im Osten befindet sich eine Böschung, ein angrenzender Feldweg und die B 300. Im Süden und Westen grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Felder an. Das Siedlungsumfeld ist geprägt von der Bundesstraße im Osten mit den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen in Form von Lärm und Schadstoffen.

Topographisch bedingt ist ein stark bewegtes Gelände vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzbestände vorhanden. Das Gelände ist unbebaut. Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend unter Kapitel 11.7 für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

#### **11.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Die Vorbereitung des Standortes für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung würde jedoch unterbleiben.

Es werden keine möglichen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser oder Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Stadt Krumbach (Schwaben) die hohe Nachfrage nach Wohnbauland nicht Rechnung tragen, wodurch eine Abwanderung der Bevölkerung resultiert und sich die Wettbewerbsfähigkeit als Wohn- und auch Arbeitsstandort verringert.

## 11.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Eine ausführliche Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen, da es sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB im vorliegenden Umweltbericht (Änderung eines Flächennutzungsplanes) um eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“ handelt.

### 11.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel-/FFH-Richtlinie und Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als strukturarme offene Feldflur (Acker und Grünland) genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Im Osten befindet sich ein kleiner Wall und ein angrenzender Feldweg.

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der (angrenzenden) Nutzungen wie das nördlich erschlossenen Baugebiet und die Bundesstraße im Osten sowie der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Artenrelevante Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung aufgrund des nördlich angrenzenden Wohngebietes und der Bundesstraße im Osten sowie der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering.



Durch die Inanspruchnahme der Fläche sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung und die artenarme Ausstattung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Nähere Konkretisierungen und artenspezifische Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit*

### **11.7.2 Schutzgut Boden und Wasser**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden berührt. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer sind nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss aufgrund der Geländeunterschiede gerechnet werden.

Das Plangebiet ist grundsätzlich unbebaut und nicht durch etwaige (bauliche) Nutzungen beansprucht. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Angaben zum Baugrund, zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit sind dem Baugrundgutachten auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der Topografie sind ggf. Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Entwässerung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen wird Boden verdichtet. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Art der Bodennutzung langfristig verändert. Im Vergleich zum Bestand hat dies zur Folge, dass die Verdichtung und Versiegelung von Boden zunimmt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden.

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung zugeführt. Durch die Maßnahmen und Kompensationen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser sowie der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen begrenzt und vermindert.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund des Eingriffes in eine landwirtschaftliche Fläche mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft, können allerdings durch die Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit*

### **11.7.3 Schutzgut Fläche**

#### Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten grenzen die Darstellungen der B 300 (überörtliche Hauptverkehrsstraße) mit freizuhaltender Bauverbotszone an. Weitere (umweltbezogene) Darstellungen sind nicht enthalten.

#### Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbaufläche gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel einzuschätzen. Eine flächenbezogene (städtebauliche) Beeinträchtigung liegt nicht vor, da das Plangebiet unmittelbar an den baulichen Siedlungsbestand im Norden und Osten angrenzt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden umfangreiche flächenbezogene und bauliche Maßnahmen getroffen, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan werden durch die Darstellung von randlichen Eingrünungen der Eingriff in das Schutzgut Fläche vorbereitend minimiert.

Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch das nördlich erschlossene Baugebiet und die Bundesstraße im Osten als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Der Flächenbedarf wird eindeutig nachgewiesen (vgl. Ziff. 9) Aufgrund mangelnder Alternativstandorte bzw. fehlender Flächenverfügbarkeiten zeigt das Plangebiet eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit*

### **11.7.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestandsaufnahme

Das Gelände ist topographisch bewegt. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung.

Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse mit den damit verbundenen Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie den angrenzenden Siedlungsbestand vorbelastet ist.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Lage und der Größe des Standortes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gering.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung vorgesehen, welche die Oberflächenaufheizung verringern. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit*



### 11.7.5 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von der angrenzenden Verkehrsachse der Bundesstraße im Osten inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus.

Gewerbelärmimmissionen und Geruchsimmissionen sind nicht relevant.

#### Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen durch Immissionen wird im Bebauungsplan geprüft. Damit werden die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen an allen relevanten Immissionsorten sichergestellt und die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten.

Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu dulden.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit*

### 11.7.6 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen.

Die bestehende Prägung des Landschaftsbildes wird maßgeblich durch das ansteigende Gelände bzw. einen exponierten Standort mit gegenwärtig landwirtschaftlicher Nutzung definiert. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an und rundet den Siedlungskörper ab. Das Plangebiet bietet kaum visuelle Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor.

#### Auswirkungen:

Mit der Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Flächen für wohnbauliche Zwecke vorgesehen, wodurch das Plangebiet zukünftig baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird.

Aufgrund der absehbaren Bebauung eines exponierten Standortes mit ansteigendem Gelände nach Süden sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft von mittlerer Erheblichkeit. Wesentliche Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen im Norden/Osten sowie der fehlenden Einsichtnahme von Westen, Süden und Osten ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe mit direkter Angrenzung an das Siedlungsumfeld sowie der geringen Einsichtnahme-Möglichkeiten ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie das Fehlen von Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Das Landschaftsbild wird durch wirksame Randeingrünungen im Westen, Süden und Osten abgerundet und somit der Übergang zur Landschaft definiert. Innere Durchgrünungen und weitere grünordnerische Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes tragen zur angemessenen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei. Damit können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gezielt gemindert werden

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit*

### **11.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt.

Im Zuge der Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebietes „Am Reschenberg“ im Jahre 2021 ist es aus dem Bereich des Galgenberges auf der dem Planungsbereich gegenüberliegenden Seite der B 300 zur nachträglichen Meldung archäologischer Funde gekommen. Es ist daher zu vermuten, dass sich Spuren vorgeschichtlicher Besiedlung über die B 300 bis in den östlichen Bereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans erstrecken.

#### Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Vorsorglich wird im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen darauf hingewiesen: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmäler zu vermuten. Im Rahmen des Bauantrages ist von den privaten Bauherren zu klären, ob aufgrund des aktuellen Bearbeitungsstandes für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig wird. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit*

## 11.7.8 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## 11.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

### 11.8.1 Eingriffsermittlung, Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Bebauungsplan festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

### 11.8.2 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Dazu dient insbesondere die Darstellung von randlichen Eingrünungen im Westen, Süden und Osten. Verstärkt werden diese durch einschlägige Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Durch geeignete städtebauliche Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Ausweisung der Wohnbaufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Sämtliche weitere Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan geprüft.



## 11.9 Planungsalternativen

Eine eingehende Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen (vgl. Ziff. 9). Alternative Standorte bzw. Handlungsoptionen stehen nicht zur Verfügung.

## 11.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch die beabsichtigte Bodennutzung (Wohnen) sind keine gemäß Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungspflichtigen Vorhaben festzuhalten, die unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

## 11.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Donau-Iller (RP)
- Schallgutachten Verkehrslärm als Anlage zum parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“
- Baugrundgutachten als Anlage zum parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 83/Krumbach „Am Reschenberg – Süd“
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 11.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Krumbach die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation auf der Ebene des Bebauungsplanes. Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt Krumbach die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bauleitplanes überwachen.

### 11.13 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel
Fläche	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung beansprucht, welche gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die absehbare bauliche Nutzung und Flächeninanspruchnahme sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche sowie Landschaft mit einer mittleren Erheblichkeit betroffen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft (Randeingrünungen) ausgeschlossen. Vermeidungs- und Reduzierungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes minimieren den Eingriff auf das nutzungsbedingte Minimum. Alternativstandorte oder sonstige Planungsalternativen sind nachweislich nicht vorhanden.

Potenzielle Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen, die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sowie die infrastrukturelle Erschließung wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt und im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt. Zudem kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Grünflächen sowie des Ausgleichs ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen und mindern zielgerichtet die Flächeninanspruchnahme, sodass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Vertiefende Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet

## 12 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	ca. 11.850 m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohnbauflächen	ca. 8.100 m <sup>2</sup>	ca. 68 %
davon Untergeordnete Straße	ca. 900 m <sup>2</sup>	ca. 8 %
davon Grünflächen	ca. 2.850 m <sup>2</sup>	ca. 24 %

## 13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koord. Bauleitplanung - BQ, München
- 6 Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpfleger, Augsburg
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg, Pfaffenhofen
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Gemeinde Ebershausen über VG Krumbach
- 10 Handwerkskammer für Schwaben
- 11 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 12 Jagdgenossenschaft Krumbach, Krumbach
- 13 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 14 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 15 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Günzburg, Jettingen-Scheppach
- 16 Landratsamt Günzburg
- 17 LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg
- 18 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 19 Regionalverband Donau-Iller
- 20 Schwaben Netz GmbH
- 21 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 22 Stadt Krumbach, Stadtwerke
- 23 Stadt Krumbach, Kämmerei
- 24 Stadt Krumbach, Stadtförster
- 25 Stadt Krumbach, Ordnungsamt
- 26 Überlandwerk Krumbach GmbH, Krumbach
- 27 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach



**14 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 22. Juli 2024

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 22. Juli 2024

**15 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

*Stadt Krumbach, den .....*

.....  
*Hubert Fischer, Erster Bürgermeister*