

Stadt Krumbach



# B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## "Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg"

Zeichnerischer Teil

# VORENTWURF

Plandatum: 20.01.2025

---

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622 - 0  
Telefax: 07322 - 9622 - 50



**Martin Todtenhaupt B.Sc.**  
Fachbereichsleiter Freiraum-,  
Stadt- und Landschaftsplanung

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
Stand Liegenschaftskataster:	11/2024

# VERFAHRENSVERMERKE

## Bebauungsplan im Regelverfahren

---

### **Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB**

18.12.2023

Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

\_\_\_\_\_

### **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung

\_\_\_\_\_

Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) und § 4a (4) BauGB

\_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und § 4a (4) BauGB

\_\_\_\_\_

### **Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss**

Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss

\_\_\_\_\_

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4a (4) BauGB

\_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) und § 4a (4) BauGB

\_\_\_\_\_

### **Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB**

\_\_\_\_\_

### **Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Krumbach, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

### **Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB**

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Krumbach, \_\_\_\_\_

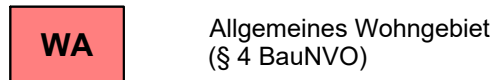
\_\_\_\_\_  
Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

# Zeichenerklärung

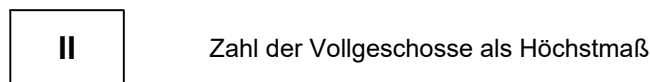
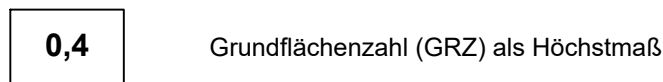
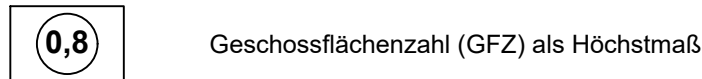
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

## Festsetzungen:

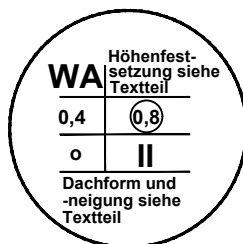
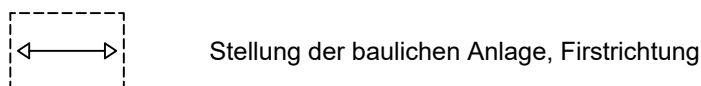
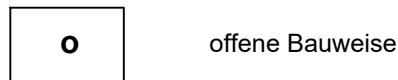
Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



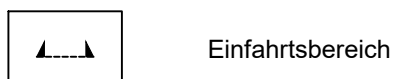
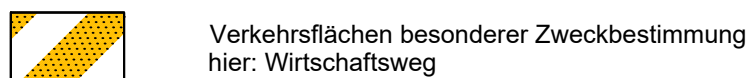
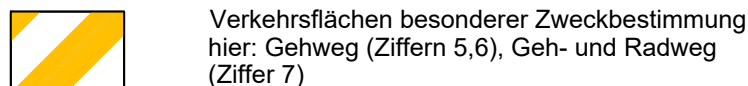
Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



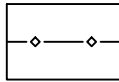
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wand- und Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform- und Dachneigung	

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

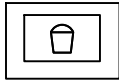
Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen

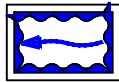


private Grünflächen

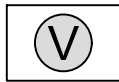


Zweckbestimmung Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die  
Regelungen des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

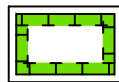


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

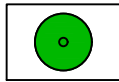


Zweckbestimmung: Versickerungsmulde

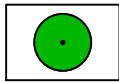
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



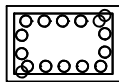
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Ausgleichsfläche



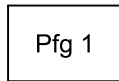
Anpflanzen von Bäumen mit Standortfestlegung



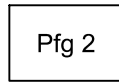
Erhalten von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

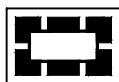


Pflanzgebot 1

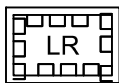


Pflanzgebot 2

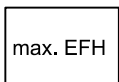
Sonstige Planzeichen



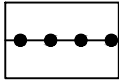
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



max. Höhenlage EFH

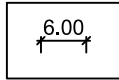


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
hier: max. Höhenlage EFH je Bauplatz  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

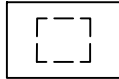


Flächen die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
hier: Sichtfeld

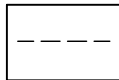
## Hinweise



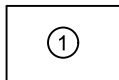
Maßzahl in Meter



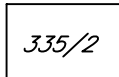
vorgeschlagenes Gebäude



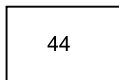
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Aufteilung unverbindlich)



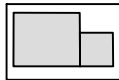
Grundstücksnummer geplanter Grundstücke



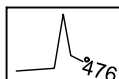
Flurstücksnummer



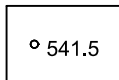
Gebäudenummer



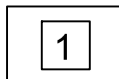
bestehende Gebäude



Höhenlinie mit Höhenangaben m ü. DHHN



geplante Höhe Erschließung  
Gehweg m ü. DHHN



Nummerierung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



bestehendes Ortsschild

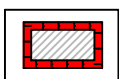
## Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

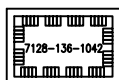


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
hier: Baudenkmal D-7-74-150-4 und Bodendenkmal D-7-7728-0094



räumlicher Umfang Denkmäler

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
hier: geschützte Biotope mit Biotopnummer und Naturdenkmal



Naturdenkmal  
hier: Tertiäre Sanddüne (bewaldet)

# Bebauungsplan

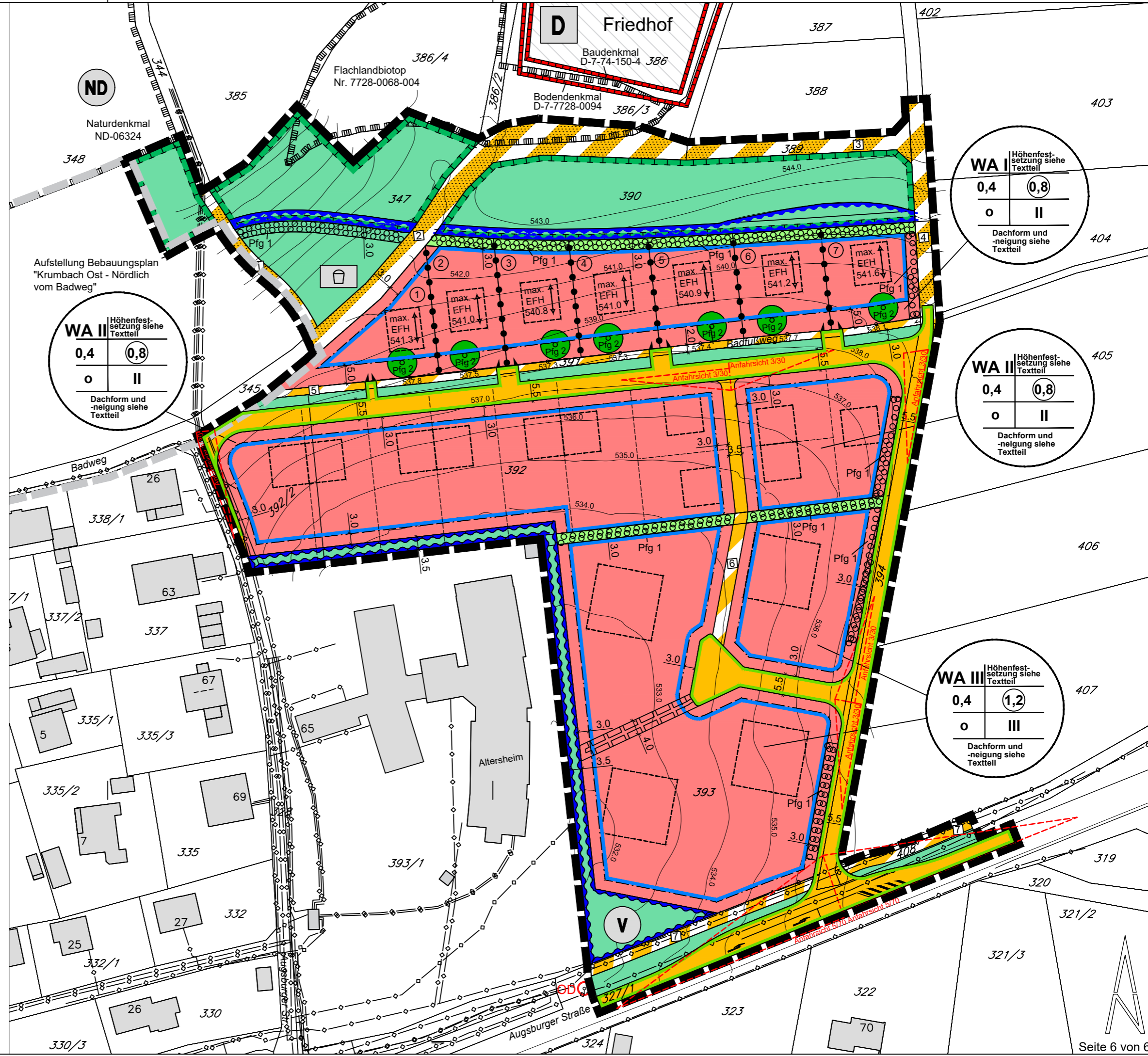
## "Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg"

Stadt Krumbach (Schwaben)

Gemarkung Hürben

Landkreis Günzburg

M 1 : 1.000  
(im Original)



WA II Höhenfestsetzung siehe Textteil	
0,4	0,8
o	II
Dachform und -neigung siehe Textteil	

WA I Höhenfestsetzung siehe Textteil	
0,4	0,8
o	II
Dachform und -neigung siehe Textteil	

WA II Höhenfestsetzung siehe Textteil	
0,4	0,8
o	II
Dachform und -neigung siehe Textteil	

WA III Höhenfestsetzung siehe Textteil	
0,4	1,2
o	III
Dachform und -neigung siehe Textteil	

**Stadt Krumbach**



## **BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 85 / Krumbach  
„Krumbach Ost – Südöstlich vom Badweg“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 20.01.2025

Aufgestellt  
Hermaringen .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Krumbach, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Martin Todtenhaupt B.Sc.**  
Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Hubert Fischer**  
1. Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 20

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Krumbach (Schwaben) diese Aufstellung des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Südöstlich vom Badweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Krumbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.07.2024 (GVBl. S. 257)

Stand Liegenschaftskatastr

11/2024



Quelle: Luftbild BayernAtlas, abgerufen am 26.11.2024





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
7.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
8.	Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	7
9.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
10.	Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)	8
11.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	10
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
13.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	13
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	14
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	14
4.	Stellplätze	14
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	16
2.	Baudenkmäler	16
3.	Naturdenkmäler	16
4.	Altlasten und Bodenschutz	16
5.	Freiflächengestaltungsplan	17
6.	Vermeidung von Vogelschlag	17
7.	Immissionsschutz	18
8.	Niederschlagswasser	18
9.	Grundwasser	19
10.	Grenzbepflanzungen	19
11.	Brandschutz	20



## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet werden die allgemeinen Wohngebiete **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) der Allgemeinen Wohngebiete wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) der Allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend Planeinschrieb als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

##### 2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über dem festgelegten Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

##### Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

##### Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach, Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

##### 2.3.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung nach Haustyp Haustyp 1

Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 47°. GH maximal 9 m, WH maximal 4 m.



### Haustyp 2

Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 47°. GH maximal 9 m, WH maximal 4 m.

### Haustyp 3

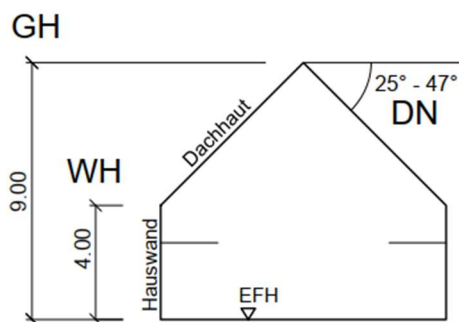
Leicht geneigtes Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 9 m, WH maximal 6,50 m.

### Haustyp 4

Flachdach, GH / WH maximal 6,50 m.

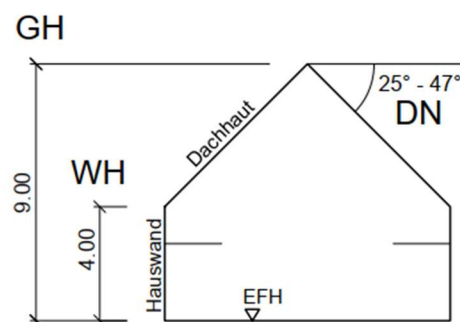
### Haustyp 1

#### Satteldach (SD)



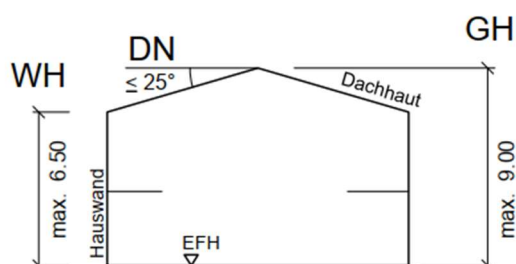
### Haustyp 2

#### Satteldach/Walmdach (SD/WD)



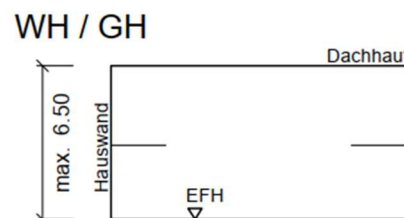
### Haustyp 3

#### leicht geneigtes Sattel /- Walmdach (ISD /IWD)



### Haustyp 4

#### Flachdach (FD)



Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im **WA 1** ist ausschließlich Haustyp 1 zulässig.

Im **WA 2** sind alle Haustypen zulässig.

Im **WA 3** sind ausschließlich Haustyp 3 und Haustyp 4 zulässig. Zudem sind im **WA 3** bei Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern (Haustyp 4) abweichende Gebäudehöhen von max. 10 m zulässig.



## 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

## 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Im **WA 1** wird die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für jeden Bauplatz separat als Höchstmaß festgesetzt. Sie darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (EFH) nicht überschreiten und ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Hinweis: Zur Definition der Höhenfestsetzung wurden Schnitte erarbeitet, die als Anlage 1 der Begründung beigefügt sind.

In **WA 2** und **WA 3** wird die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die EFH wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Erschließung erfolgt.

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

## 4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im **WA 1** sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Im **WA 2** und **WA 3** sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

## 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in **WA 1** dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.



## **7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **7.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche und nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen und Mülltonneneinhausungen.

Die sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Der Mindestabstand für Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche beträgt hierbei 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsräumen und Grünflächen. Der Mindestabstand für der Versorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO und Mülltonneneinhausungen beträgt 0,50 m von der Grundstücksgrenze.

## **8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **Sichtfelder**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen und Einfriedungen welche 0,80 m über hergestellter Fahrbahn überragen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen die eine Wuchshöhe von 0,80 m über hergestellter Fahrbahn überschreiten sind unzulässig.

## **9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **9.1 Straßenverkehrsfläche**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Flächen für Gehwege und Geh- und Radweg sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Hierzu erfolgt die genaue Zuordnung anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Ziffern 5-7 wie folgt:

Ziffern 5 und 6: Zweckbestimmung „Gehweg“

Ziffer 7: Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“



Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (Ziffern 1-4) festgesetzt.

### 9.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

#### Einfahrtsbereich

Bereiche, in denen eine Einfahrt zulässig ist, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

## 10. FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

### 10.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diesen werden unterschiedliche Zweckbestimmungen zugeordnet. Auf den öffentlichen Grünflächen werden Ausgleichsmaßnahmen, straßenbegleitende Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und ein Spielplatz umgesetzt.

#### 10.1.1 Ausgleichsmaßnahme / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Zeichnerischen Teil ist die Fläche „Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Zugeordnet wird als Ausgleichsfläche folgender Bereich: Jeweils der nördliche Bereich der Flurstücke 347, 348 und 390.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

#### Herstellung:

- Die Vegetationsfläche ist zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Anschließend ist die Fläche mit einer Egge o.ä. leicht zu „lockern“, sodass eine artenreiche autochthone Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) als Zwischenansaat hergestellt werden kann.

#### Entwicklungspflege:

- max. 3-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt jedoch nicht vor Mitte Juni. Das Mahdgut ist zwingend abzuräumen.
- Ein Mulchen und Düngen der Fläche ist nicht zulässig. Ebenso ist das Ausbringen von Spritzmitteln unzulässig.
- Eine Beweidung der Fläche ist grundsätzlich möglich, solange sich dadurch keine Artenverarmung auf der Fläche entwickelt.
- Bei Artenverlust ist eine erneute Zwischenansaat durchzuführen.





### 10.1.2 Straßenbegleitende Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Gehweg (Ziffer 5) sind im Zusammenhang mit dem Straßenbau zu erstellen und zu erhalten.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Die Flächen sind entsprechend herzustellen, anzusäen, zu pflegen und zu erhalten.

### 10.1.3 Spielplatz

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## 10.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen zur Eingrünung und zur Abgrenzung festgesetzt.

## 10.3 Pflanzgebote und Pflanzhaltungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Anpflanzen von Koniferen und Kirschlorbeer nicht zulässig.

### 10.3.1 Eingrünung (Pfg 1)

Auf den mit Pflanzgebot 1 (Pfg 1) gekennzeichneten Flächen ist eine 2-reihige Heckenpflanzung festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Arten (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten) gemäß „Pflanzliste Pfg 1“ zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Eine formgeschnittene Hecke sowie eine Überbauung dieses Bereiches ist nicht zulässig.

Die Anpflanzung ist wie folgt vorzunehmen: Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m jeweils gemessen vom Mittelpunkt des Gehölzes. Die Reihen sind versetzt anzulegen.

Qualität der Gehölze: Str., 2xv., 60 – 100 (oder gleichwertig)

#### Pflanzenliste Pfg 1:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

### 10.3.2 Lageverbindliche Baumpflanzungen (Pfg 2)

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste „Baumpflanzungen“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.



Es sind Bäume aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte der Pfg 2 sind lageverbindlich.

### 10.3.3 Lageunverbindliche Baumpflanzungen (Pfg 3)

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste „Baumpflanzungen“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Es sind Bäume aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Die Baumstandorte der Pfg 3 sind innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar.

### 10.3.4 Pflanzliste Baumpflanzungen

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

- Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus padus (Traubenkirsche), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winter-Linde)
- Obstbäume: Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel. Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne. Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge. Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel. Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel

## 11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### 11.1 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Oberflächenwasserableitung nördlich der Baugrundstücke im WA 1, des Spielplatzes sowie südlich des WA 2 und im Westen des WA 3 mit einer Mulde (min. 30 cm tief) festgesetzt. Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten und die Nutzung des Spielplatzes sind erst zulässig, wenn die jeweiligen Mulden vollständig errichtet wurden (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### 11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)



Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländeoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. (Tief-) Garagenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

## **12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **12.1 Dachdeckung, Dachbegrünung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

Flachdächer sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Alle Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

### **12.2 Überdeckung baulicher Anlagen von Tiefgaragen**

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 0,5 m mächtigen Bodensubstratschicht fachgerecht aufzubauen. Die Vegetationsfläche ist mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

### **12.3 Anforderung an Oberflächen/Versickerung**

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit Notüberlauf in Sickerschacht/Sickerrigole mit einem Volumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> herzustellen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), sowie sonstige befestigte Flächen auf den Bauflurstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

Der nichtversickerbare Rest des unverschmutzten Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.



## 12.4 Beleuchtung

Es dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung der Grünflächen, die sich im Gebiet befinden bzw. an das Gebiet im Norden anschließen, abstrahlen. Fassaden dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden. Als Beleuchtungsmittel sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

## 12.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

### V1 Rodung von Gehölzen (Vorsorgemaßnahme)

Rodungen von Gehölzen sind nur zwischen dem 1.10. und Ende Februar durchzuführen. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vögeln zu untersuchen. Sollten Vögel nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### V2: Baustelleneinrichtungsflächen

Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern ist zu verzichten (Abstand mindestens 10 m).

## 13. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß Art. 81 BayBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **1.1 Dachformen**

**Satteldächer (SD):** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 47°.

**Walmdächer (WD):** Zulässig sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 47°.

**Leicht geneigtes Sattel- und Walmdach (ISD/IWD):** Zulässig sind leicht geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°.

**Flachdach (FD):** Zulässig sind Flachdächer.

Für Garagen sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Bei geneigten Dachformen muss die Dachneigung der des Hauptgebäudes entsprechen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von Quergiebeln sind zulässig, Dachgauben sind nicht zulässig. Quergiebel dürfen eine Gesamtlänge von max. 3,50 m haben. Die Summe aller Dachaufbauten je Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Mindestens 50 % der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie z. B. Photovoltaik oder Solarthermie herzustellen. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut ist einzuhalten. Bei unterschiedlichen Firstrichtungen sind mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie z.B. Photovoltaik oder Solarthermie herzustellen.

Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss über entsprechende Erdkabel möglich ist.

#### **1.3 Dachdeckung**

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit erfolgen.

#### **1.4 Außenwände**

Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen. Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig. Zulässig sind auch Holzfassaden.



## 1.5 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend.

## 2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen.

## 3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### 3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune mit max. 1,20 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Einfriedungen an den Straßenfronten dürfen nur mit einer Gesamthöhe von 1,20 m über Gehsteighinterkante errichtet werden. Auf Stützmauern sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 0,90 m zulässig, die zulässige Gesamthöhe von 1,20 m inkl Stützmauer darf nicht überschritten werden. Stützmauern sind zu begrünen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind zur offenen Landschaft nicht zugelassen. Das Geflecht in Stabgitterzäunen ist nicht zulässig.

### 3.2 Schotter- und Kiesgärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.

### 3.3 Stützbauwerke

Stützmauern sind nur terrassenartig bis zu einer Höhe von 1,00 m und entlang von Straßen und Wegen mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Flurstücksgrenze zulässig. Stützmauern aus Betonmauern, -formsteinen und massiven Natursteinverbauungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind im Bereich der Grundstückszufahrten Stützmauern aus Betonelementen im technisch notwendigen Umfang (max. Höhe 1,90 m) zulässig.

## 4. STELLPLÄTZE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 20

Für freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind 2 Stellplätze je Wohnung bereitzuhalten. Für Einliegerwohnungen ist ein zusätzlicher Stellplatz je Einliegerwohnung bereitzuhalten.

Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind je Wohnung  $\leq 60 \text{ m}^2$  1 Stellplätze bzw.

je Wohnung  $> 60 \text{ m}^2$  2 Stellplätze herzustellen.

Zusätzlich ist 1 Stellplatz je 5 angefangener Wohneinheiten für Besucher zur Verfügung zu stellen.

Für Büro- und Verwaltungsräume allgemein sind 1 Stellplatz je  $30 \text{ m}^2$  Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze herzustellen.

Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen und dergleichen) sind 1 Stellplatz je  $20 \text{ m}^2$  Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze herzustellen.

Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung (Doppelnutzung) ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

Ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.



## C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7728-0094 „Archäologische Befunde im Bereich des neuzeitlichen jüdischen Friedhofs bei Krumbach (Schwaben)“.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### 2. BAUDENKMÄLER

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:

- **D-7-74-150-4**, Löhle, Jüdischer Friedhof, trapezförmige Anlage, von Mauern mit Stützpfeilern eingefriedet, um 1628 angelegt und wohl 2. Hälfte 19. Jh. erweitert; Tahará-Haus, erdgeschossiger Satteldachbau mit geohrten Vorschussgiebeln, 1898

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder Flächen in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder Flächen in seinem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 3. NATURDENKMÄLER

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal ND-06324 "Tertiäre Sanddüne (bewaldet)", St Krumbach, Lkr GZ.

### 4. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich



die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

## 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude (einschließlich der Nebenanlagen)
- Lage und Höhenlage der Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten
- Oberflächenentwässerungen
- Lage und Art der Außenbeleuchtung

## 6. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen, wird auf die nachfolgenden Möglichkeiten, welche sich für Privatgebäude eignen, verwiesen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad



- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen)
- Anbringen von Insektenschutznetzen

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2014.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **7.1 DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT**

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders ist mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Heu, Mais-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.

### **7.2 BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN**

Informationen zur Zulässigkeit von Luftwärmepumpen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sowie Vorgaben zur Aufstellung der Anlagen in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels und erforderlicher Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018).

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

## **8. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf dieses wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefen oder höher liegenden Grundstücks verändert, eingeschränkt oder verstärkt werden.



Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

## **9. GRUNDWASSER**

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

## **10. GRENZBEPFLANZUNGEN**

Bezüglich der Regelung zu Grenzbepflanzungen wird auf das bestehende landesrechtliche Nachbarrechtsgesetz verwiesen. Mit Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei Höhen von über 2 m sind dies 2 m Abstand.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 20 von 20

## 11. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.



**Stadt Krumbach**



## **BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 85 / Krumbach  
„Krumbach Ost – Südöstlich vom Badweg“

Begründung - Vorentwurf

Plandatum: 20.01.2025

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Krumbach, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Martin Todtenhaupt B.Sc.**  
Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Hubert Fischer**  
1. Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>3</b>
<b>A. BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
1. Erfordnis der Planaufstellung .....	4
2. Alternativprüfung.....	4
3. Bedarfsermittlung.....	5
4. Einordnung in übergeordnete Planung.....	6
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	11
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
7. Lage und Topographie.....	11
8. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	12
9. Umweltrelevante Belange.....	13
10. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB .....	14
11. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	14
12. Örtliche Bauvorschriften Bayern.....	19
13. Hinweise und nachrichtliche übernahmen .....	19
14. Planungsstatistik.....	20
<b>B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>C ANHANG .....</b>	<b>22</b>
<b>D QUELLEN.....</b>	<b>23</b>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 23

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung für Krumbach (Schwaben), 1840 bis 2022 ( <i>Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023</i> )	5
Abbildung 2:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern. ( <i>Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023</i> )	6



## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFOERDNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Krumbach verfolgt, aufgrund einer langjährig hohen Bauplatznachfrage, das Ziel, weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund soll am östlichen Ortsrand der Stadt Krumbach die Ausweisung mehrerer allgemeinen Wohngebiete erfolgen.

Grundlage hierfür ist ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2021. Das Gebiet soll die Möglichkeit für unterschiedliche Wohnformen und Größen von Bauplätzen bieten. Im südöstlichen Teilbereich soll die Bebauung verdichtet und die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Nach Norden hin soll die Dichte schrittweise abnehmen und am nördlichen Ortsrand überwiegend Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Es wird zudem ein angemessener Abstand zum nördlich gelegenen Denkmal „Jüdischer Friedhof“ beibehalten.

Mit dem aktuell parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ wird hierzu der Bereich nördlich des Badwegs bis ca. Höhe Augsburger Straße überplant. Der folgend östlich anschließende Bereich, abgesehen von der Fläche des bestehenden AWO-Seniorenheims, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Krumbach Ost – Südöstlich vom Badweg“ überplant.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Südöstlich vom Badweg“ wurde auch die Voraussetzung für die Anwendung von Planungssicherungsinstrumenten (Veränderungssperre) geschaffen, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder verhindert werden, ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erlassen worden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Die Fläche des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

### **2. ALTERNATIVPRÜFUNG**

Alternative Flächen zur weiteren Entwicklung eines Wohnbaugebietes stehen der Stadt Krumbach, insbesondere im Innenbereich, derzeit nicht zur Nachverdichtung zur Verfügung. Insbesondere für die Ausweisung eines Wohngebiets ausreichender Größe – im Umfang des Plangebietes – kommen Flächen im Rahmen einer Innenentwicklung in der Stadt Krumbach nicht in Frage. Die Stadt besitzt keine entsprechenden innerörtlichen großflächigen bzw. zusammenhängenden Flächenpotenziale.

Um Innenentwicklung voranzutreiben und mögliche Baulücken einer Wohnnutzung zuzuführen wurden bereits 2022 die Grundstückseigentümer von Potentialflächen in Krumbach durch die Verwaltung angeschrieben. Der Gewinn neuer Flächen dadurch verblieb jedoch erfolglos. Die Baulücken befinden sich alle in privatem Eigentum und können derzeit nicht von der Stadt erworben werden. Die unbebauten Grundstücke werden häufig von den Eigentümern für die eigenen Kinder bevorratet. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Baulücken einmal bebaut und somit Innenentwicklungspotentiale künftig genutzt werden.



Da das Vorhabengebiet östlich an bestehender und geplanter Wohnbebauung angrenzt und ein Anschluss an Bestandsstraßen erfolgen kann, ergibt sich hier die Chance vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und den Siedlungsrand sinnvoll zu erweitern und abzurunden. Zudem ermöglicht die Ausweitung der Wohngebietsfläche an dieser Stelle die Einbindung des Seniorenheims in den gewachsenen Siedlungsbereich.

Das gegenständliche Plangebiet ist daher die einzige Möglichkeit zusätzliche Bauplätze im sinnvollen Anschluss an bereits bestehende sowie geplante Bebauung zu schaffen.

### 3. BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf an Bauplätzen in Krumbach ist konstant hoch. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde fehlen im Allgemeinen bzw. können, wie unter Punkt 2 dargelegt, aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht herangezogen werden.

Die weitere Bedarfsermittlung erfolgte in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Die Bevölkerungsentwicklung Krumbachs weist in der Vergangenheit ein stetiges Wachstum auf. Zum 31.12.2022 betrug die Bevölkerungszahl 13.807. Im Vergleich zu 2011, in etwa der durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vorgegebene Bezugshorizont (Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre), somit ein Anstieg von über 10 %.

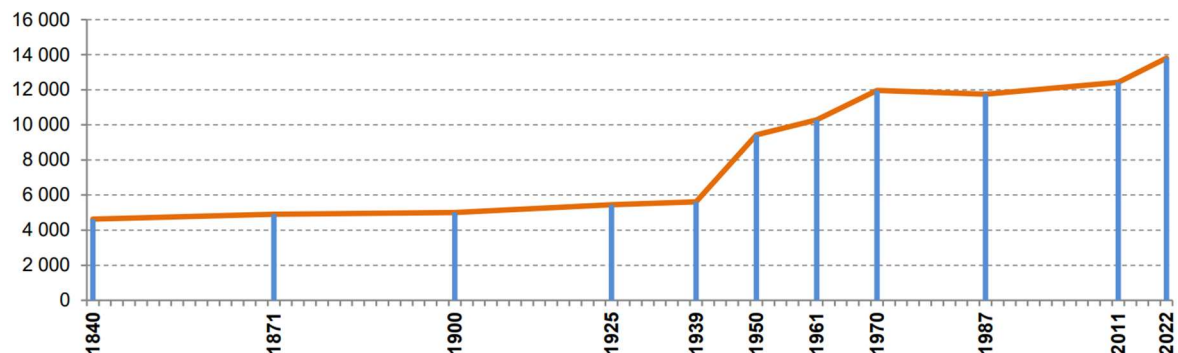


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung für Krumbach (Schwaben), 1840 bis 2022  
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023)

Gleichzeitig geht aus der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik für die Stadt Krumbach (Schwaben) ein Zuwachs von 2019 bis zum Jahr 2039 von 13.522 auf 14.800 Einwohner hervor, also ebenfalls ein Anstieg – hier um ca. 1.278 Personen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von weiteren ca. 9 %.

Mit Juni 20224 wurde die Einwohnerzahl Krumbachs mit 14.100 angegeben, 100 Einwohner mehr, als durch die vorgenannte Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik für Ende 2024 (auf 100 Personen gerundet) prognostiziert.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Günzburg des Landesamtes für Statistik erwartet eine Bevölkerungsentwicklung bis 2042 gegenüber 2022 von mindestens plus 7,5 %.



Die Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings als Modellberechnungen zu verstehen und keine exakten Vorhersagen. Dennoch geht aus diesen – sowohl auf Ebene der Stadt als auch des Landkreises – eine allgemein steigende Tendenz hervor, welche durch die Bevölkerungszahl aus 2024 grundsätzlich bestätigt wird.

Einen weiteren positiven Aspekt zur Bevölkerungsentwicklung und folgenden Generierung an Wohnbauflächenbedarf findet sich in der Bevölkerungsbewegung. Mit Blick auf die Wanderungen zwischen 2019 und 2022 zeigt sich grundsätzlich eine positive Bilanz an Zuzügen im Vergleich zu Fortzügen. Diese positive Bilanz würd auch übergeordnet für den Landkreis Günzburg (+14,2 % zwischen 31.12.2022 und 31.12.2042) angenommen.

Hinzu kommen ein allgemein anhaltender Trend zu kleineren Haushalten sowie der steigende Anteil von Einpersonenhaushalten in Bayern. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße 1970 bei 2,83 Personen lag, reduzierte sie sich bis 2021 auf 2,06 Personen. Die Einpersonenhaushalte stiegen von 1970 bis 2021 von 25 % auf rund 40 % an (*Quelle: Bayerische Staatsregierung - Entwicklung der Haushaltsgrößen, online abgerufen am 07.11.2024*).

Insgesamt wird so ein Bedarf nach Wohnraum ausgelöst, der nicht durch das Nutzen von Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann.

Für diesen dargelegten Bevölkerungszuwachs sowie den sich ergebenden Bedarf an Wohnungen, möchte die Stadt Krumbach ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen. Der hier gegenständliche Bebauungsplan dient diesem Vorhaben.

## 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Krumbach (Schwaben) ausgewiesen als Mittelzentrum. Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Krumbach (Schwaben) liegt im Bereich „allgemeiner ländlicher Raum“.

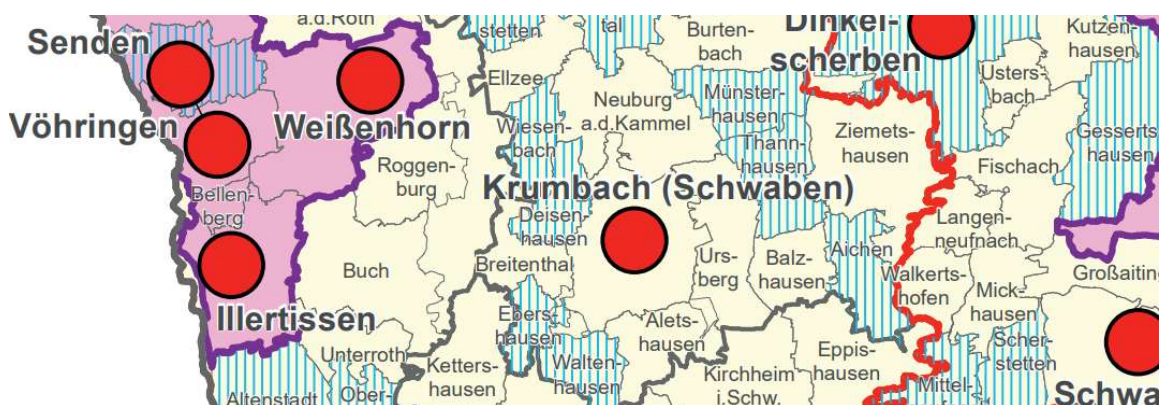


Abbildung 2: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern. (*Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023*)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:



## 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.2 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingung

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden und auf ein Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

#### 1.3.1. Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...)

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 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) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu 3.2 (B) [...] Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.



### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. [...]

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. [...]

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### **Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:**

Potenziale der Innenentwicklung sowie Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Die Siedlungsentwicklung wird am Bestand ausgerichtet. Eine weitere Zersiedelung in Form bandartiger Strukturen wird vermieden, da sich das Plangebiet östlich bestehender bzw. aktuell in Planung befindlicher Bebauung anfügt und den Ortsrand über das bestehende AWO-Seniorenheim hinaus sinnvoll abrundet.

Auf bestehende Infrastruktur kann teilweise zurückgegriffen werden. Das Baugebiet wird an den Badweg von Westen sowie die B300 „Augsburger Straße“ von Süden angeschlossen. Der aktuell an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Feld-/Wirtschaftsweg wird im Rahmen der Planung zur Erschließung des Baugebietes umgenutzt, neue Flächenversiegelung hierdurch reduziert.

## 4.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Donau-Iller (2023) an den folgenden Entwicklungsachsen:

- Günzburg – Kötz – Ichenhausen – Krumbach (Schwaben) – Pfaffenhausen – Mindelheim – Dirlwang - [Kaufbeuren];
- Memmingen – Boos – Babenhausen – Krumbach (Schwaben) – Thannhausen – Ziemetshausen – [Augsburg];
- Krumbach – Schwaben – Buch – Illertissen – Dietenheim – Schwendi – Laupheim – Ehingen (Donau) - [Münsingen].



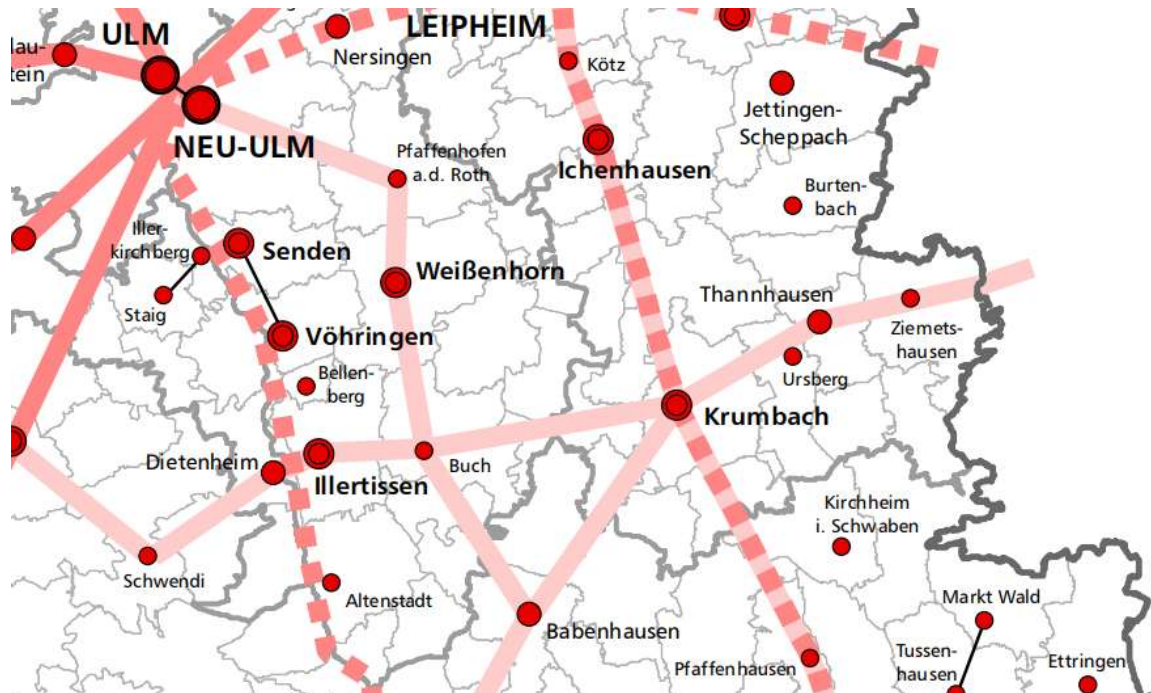


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller 2023.  
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung>, zuletzt abgerufen am 17.06.2024)

Aus dem Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

#### B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

##### B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

##### B I 3 Bodenerhaltung

G (1) 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.

G (2) Die Inanspruchnahme von Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen und als Archive der Natur- und Kulturgeschichte soll vermieden werden.



### B III Siedlungswesen

#### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

#### **Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:**

Da der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungsstrukturen am Ortsrand anschließt und diesen städtebaulich sinnvoll ergänzt, steht das Vorhaben den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Es wird Verdichtungspotenzial genutzt.

Potenziale zur Innenentwicklung sowie Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und Gebietseingrünung werden die Belange der Ökologie, des Landschafts- und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Die Zustandsstufen der Flächen im Plangebiet werden laut Bodenschätzungsübersichtskarte für Bayern lediglich mit der Stufe 4 angegeben, wobei 1 die Stufe der höchsten Ertragsfähigkeit kennzeichnet und 7 jene der geringsten. Hochwertige Böden werden somit nicht beansprucht.

Die Bedarfsermittlung zeigt auf, dass in den nächsten Jahren lt. Bevölkerungsvorausberechnung mit mehr Zuwachs für die Stadt Krumbach zu rechnen ist und derzeit keine innerörtlichen großflächigen Potenziale zur Nachverdichtung gegenüber stehen. Aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet und des geringen prozentualen Anteils im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ist die Wahl dieses Standortes für ein allgemeines Wohngebiet geeignet.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“, „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) weicht somit von der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplans „Krumbach Ost - Nördlich vom Badweg“ geändert.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes innerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans.  
(Quelle: Stadt Krumbach).

## 5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nord-Westlich angrenzend sowie südlich der B 300 befinden sich die Bebauungspläne „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ sowie „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ in Aufstellung.

## 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke 389, 390, 392, 392/2, und 393 sowie Teilflächen der Flurstücke 327/1, 345, 347, 391, 392/1, 394, und 408.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke 328, 386/2, 386/3, 386/4, 388, 393/1, 403, 404, 405, 406, 407 und Teilflächen der Flurstücke 345, 347, 394, 408.

## 7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Krumbach am Ortsrand. Insgesamt steigt das Gelände Richtung Norden mit einem relativ gleichmäßig geneigten Hang an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöheaufnahme bzw. Bestandvermessung zugrunde.

Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nördlichen Bereich befindet sich der jüdische Friedhof, dessen Bereich als Bau- und Bodendenkmal ausgewiesen ist.



Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung, inklusive eines Altersheimes an. Südlich des Plangebietes verläuft die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 300 (Augsburger Straße).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha.

## **8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **8.1 Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

### **8.2 Bodenwerte**

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert:

50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff, verbreitet mit Hauptlage

8c: Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)

76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

*(Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/boden/uebk25? abgerufen am 13.05.2024>)*

In der Bodenschätzungskarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden mit SL 4 gekennzeichnet. „SL“ bedeutet stark lehmige Sande, die Zustandsstufe wird mit 4 angegeben, wobei 1 eine sehr gute und 7 eine schlechte Stufe darstellt. Die Böden weisen im Gebiet, gemäß dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit auf.

### **8.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu Beginn des Verfahrens in öffentlichem Eigentum sowie in Privateigentum.

### **8.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 300 „Augsburger Straße“. Außerdem wird der vorhandene „Badweg“ ausgebaut.

Im Plangebiet ist eine dichte Bebauung geplant. Östlich des Altenheims soll Geschosswohnungsbau entstehen. Die bestehenden Straßen „Badweg“ und „Augsburger Straße“ sind für dieses erhöhte Verkehrsaufkommen nicht geeignet, da es sich um schmale Anliegerstraßen handelt, die seinerzeit nicht für die Erschließung weiterer Baugebiete geplant waren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, einer geordneten Erschließung und um den starken Ziel- und Quellverkehr zu regeln ist es sinnvoll das Plangebiet über die B 300 zu erschließen.



## **8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen mehrere unterirdische Leitungen sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, Vodafone Deutschland GmbH und Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH.

## **9. UMWELTRELEVANTE BELANGE**

### **9.1 IMMISSIONSSCHUTZ**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **9.2 ARTENSCHUTZ**

Zur Prüfung durch die Planung initiiertes möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler mit Stand vom 25.11.2024 durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Hiernach ergeben sich durch die Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

### **9.3 HOCHWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrengebiete des HQ100 sowie HQextrem vor. Das Gebiet befindet sich jedoch im östlichen Bereich innerhalb von Wassersensiblen Bereichen.

### **9.4 KLIMASCHUTZ**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).



In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen, Sträuchern und der Ausweisung einer großen öffentlichen Grünfläche herabgesetzt. Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (AlbedoEffekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen festgesetzt. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

## 10. **BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 11. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### 11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Krumbach werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es liegt eine Planung (städtebauliches Konzept) vor, die modernen und dem Bedarf angepassten Wohnraum zur Verfügung stellt.

Potenziell störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese den Charakter des Wohngebietes stören.

### 11.2 **Maß der baulichen Nutzung**

#### 11.2.1 **Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

#### 11.2.2 **Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde festgesetzt, um die Proportionen der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstück zu regeln.

Sie richtet sich in den einzelnen allgemeinen Wohngebieten nach der Konzeption des Baugebietes. So wird im WA 3 Mehrfamilienhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau ermöglicht, während die nördlichen, teils exponierten Hanglagen, im WA 1 und WA 2 Einfamilienhausbebauung, in Anlehnung an die umliegende bauliche Struktur und das ortsbildtypische Erscheinungsbild der näheren Umgebung, prägen soll.



### **11.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung in Bezug auf die vorgesehenen Haustypen zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten differenziert festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

### **11.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Für die Errichtung von Mehrfamilienhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau im WA 3 im Rahmen einer dichteren Bebauung, wird mit Blick auf die abweichende Höhe und Geschossflächenzahl auch die Zahl der Vollgeschosse angehoben.

## **11.3 Höhenlage**

Zur eindeutigen Festlegung der maximal zulässigen Höhen wird die Höhenlage definiert.

Zur Definition der Höhenfestsetzung im WA 1 wurden Schnitte erarbeitet. Bezug genommen wurde zum bestehenden Gelände und dem geplanten Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsflächen. Die Festsetzung erfolgt je Grundstück per Planeintrag, um im bewegten Gelände eine sich eingliedernde Höhenfestsetzung zu erreichen.

In WA 2 und WA 3 wird die Höhenlage der Gebäude über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

## **11.4 Bauweise**

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzeptes gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise. Für das WA 1 sind aufgrund der exponierten und gut einsehbaren Lage ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern in Anlehnung an die umliegende bauliche Struktur und das ortsbildtypische Erscheinungsbild der näheren Umgebung vorgesehen. Für den verdichteten Standort im WA 2 können neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser vorgesehen werden. Im WA 3 sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen.

## **11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## **11.6 Stellung der baulichen Anlagen**

Die einheitliche Gebäudeausrichtung im WA 1 soll für einen stimmigen Ortsrandabschluss sorgen, da dieser Bebauungsplan das Ortsgebiet im Norden des Badweges abschließt.

## **11.7 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.



### **11.7.1 Stellplätze und Garagen**

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen wie Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird.

### **11.7.2 Sonstige Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätte bis zu 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen und Mülltonneneinhausungen auch außerhalb zulässig.

### **11.8 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen, um die sichere Ausfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum sowie im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

### **11.9 Verkehrsfläche**

#### **11.9.1 Straßenverkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes.

#### **11.9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Neben den allgemeinen Straßenverkehrsflächen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer und sind durch Nummerierungen in der Planzeichnung zugeordnet.

Entlang der westlichen (1) und nördlichen (3) Grenze des Geltungsbereiches wird weiterhin eine Anbindung als „Wirtschaftsweg“ festgesetzt, der eine öffentliche Benutzung für Fußgänger zum bestehenden Wald sowie eine Verbindung vom bestehenden Weg nach Norden zum jüdischen Friedhof hin zum bestehenden „Wirtschaftsweg“ an der östlichen Plangebietsgrenze ermöglicht.

Die Gehwegverbindung des vorhandenen geschotterten Gehweges (2) zum jüdischen Friedhof wird durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichergestellt.

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (4) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 LStrG dient diese ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke und es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße im Sinne des Landesstraßengesetzes.

Es sind zudem Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (5) und (6) als „Gehweg“ entlang des Badwegs in Verlängerung vom westlich angrenzenden Baugebiet sowie als fußläufige Nord-Süd-Verbindung vom WA 2 ins das WA 3 festgesetzt.





### **11.9.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Für die neuen Baugrundstücke im sind eigene Zufahrten herzustellen. Diese wurden im Rahmen der Erschließungsplanung WA 1 in ihrer Lage konkret abgestimmt und entsprechend festgesetzt. Dazu sind die Einfahrtsbereiche entlang des Badweges als Verkehrsfläche festgesetzt.

## **11.10 Festsetzungen zur Grünordnung**

### **11.10.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung**

Im zeichnerischen Teil werden die öffentlichen Grünflächen als Minimierungsmaßnahme und straßenbegleitende Grünflächen sowie Spielplatz festgesetzt.

Der Ausgleich zum Bebauungsplan wird planintern erbracht. Die Fläche ist entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Ausgleichsfläche“ gekennzeichnet. Es handelt sich um den nördlichen Bereich der Flurstücke 390 und 347, jeweils Gemarkung Hürben, welche sich in Besitz der Stadt Krumbach befinden.

Die Fläche wird derzeit als mäßig extensiv, artenarmes Grünland genutzt und soll zu einer extensive genutzten, artenreichen eher mageren Blühwiese entwickelt werden. Ein Pflege- / und Entwicklungskonzept wurde erarbeitet.

*-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-*

Um das Wohngebiet aufzuwerten und kinderfreundlich/familienfreundlich zu gestalten wird im zeichnerischen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines sinnvollen Übergangs vom Spielplatz zur offenen Landschaft, wird eine Ortsrandeingrünung mit einheimischen, standortgerechten Arten festgesetzt. In der Pflanzliste enthalten ist eine Auswahl an geeigneten Bäumen.

### **11.10.2 Private Grünflächen**

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt, um zum einen sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt und zum anderen zur Abgrenzung und zum Schutz der Einfamilienhausbebauung im Norden hin zur Mehrfamilienhausbebauung im Süden.

### **11.10.3 Pflanzgebote und Pflanzehaltungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote sichern die Gestaltung und Qualität der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet Plangebietes. Es sind ausschließlich einheimische Baumarten und Obstbäume zu verwenden, um die heimische Artenvielfalt zu erhalten und zu unterstützen. Somit wird sichergestellt, dass das Plangebiet ein gesundes und ansprechendes Wohnumfeld bietet und sich in die Landschaft einfügt.



## **11.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

### **11.11.1 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses**

Für die Oberflächenwasserableitung wird im nördlichen Bereich der geplanten Baugrundstücke im WA 1 sowie nördlich des Spielplatzes eine Mulde festgelegt.

Eine solche ist zudem südlich des WA 2 und folgend im Westen des WA 3 notwendig, an deren südlichen Ende eine großflächige Versickerung vorgesehen wird.

### **11.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurden Maßnahmen festgesetzt.

## **11.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **11.12.1 Dachdeckung**

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in die Kanalisation zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren werden Flachdächer begrünt.

### **11.12.2 Überdeckung baulicher Anlagen von Tiefgaragen**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind nicht überbaute Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen mit einer standortgerechten Vegetation zu überdecken.

### **11.12.3 Anforderung an Oberflächen/Versickerung**

Für die Versickerung des Niederschlagswassers wird auf den Grundstücken eine Retentionszisterne mit Notüberlauf hergestellt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **11.12.4 Beleuchtung**

Um Lichtverschmutzungen zu vermeiden und zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Vögeln sind Einschränkungen bei den Leuchtmitteln getroffen.

### **11.12.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Vermeidungsmaßnahme werden Brutvögel geschützt. Hierdurch werden gemäß § 44 BNatSchG die Zugriffsverbote vermieden.

Zum Schutz von Gehölz- und Waldrändern ist an diesen auf Baustelleneinrichtungsflächen zu verzichten.

## **11.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung von Bestand und Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht gesichert werden soll.



## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN**

### **12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Dachgestaltung und Gestaltung der Außenwände sowie Dachaufbauten getroffen worden und Freileitungen untersagt. Im Zuge der Dachgestaltung ist ein Beitrag zu regenerativer Energie bzw. zur Nachhaltigkeit zu leisten.

### **12.2 Werbeanlagen**

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild sind Werbeanlagen nicht zulässig. Schilder die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen sind zulässig.

### **12.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

Für eine angemessene Durchgrünung und im Sinne des Artenschutzes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten. Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Vorschriften zur Einfriedung des Plangebietes sowie Stützbauwerken getroffen.

Der Bodenabstand bei Einfriedungen sowie Ausschluss von Mauern und Sockelmauern soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Für Stützmauern wird eine maximale Höhe und die Art entlang von Straßen und Wegen festgesetzt. Um die Grundstückszufahrten in dem bewegten Gelände des WA 1 zweckgemäß errichten zu können sind hierfür Stützbauwerke in größerem Umfang zulässig.

### **12.4 Stellplätze**

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## **13. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise enthalten.



## 14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1,76	57,4
Verkehrsflächen	0,33	10,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Gehweg“	0,04	1,4
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,03	1,0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	0,15	4,8
Private Grünflächen	0,07	2,1
Öffentliche Grünflächen (davon als Ausgleichsfläche)	0,69 (0,44)	22,5
Gesamtfläche	3,07	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.  
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 21 von 23

## **B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 22 von 23

## **C ANHANG**

Anhang 1: Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Krumbach Ost – Südlich vom Badweg“, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz vom 25.11.2024, Neu-Ulm



## D QUELLEN

- REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (1987): REGIONALPLAN DONAU-ILLER
- BAY. STAATSREGIERUNG (2020): LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN, LEP
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayernatlas, online abgerufen Stand Oktober 2023
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Umweltatlas, online abgerufen Stand Oktober 2023
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN-Web bzw. FIS-Natur online abgerufen, Stand Oktober 2023
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, LEITFADEN Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Stand 2022
- GANSLOSER, INGENIEURE, PLANER UND ARCHITEKTEN: Aktuelle Strassenplanung Stand Oktober 2023
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- KLING CONSULT GmbH, Baugrundgutachten, Bebauungsplan Nr. 81 „Krumbach Ost-nördlich vom Badweg“, Krumbach Stand 10. Oktober 2023
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND DONAU- ILLER (1987): Regionalplan Donau-Iller (1987 bzw. laufende Fortschreibung Entwurf 2022)
- STADT KRUMBACH (SCHWABEN): Flächennutzungsplan Stand 1999
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 Demographisches Profi für den Landkreis Günzburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Krumbach (Schwaben) Berechnungen bis 2039
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2024): Stadt Krumbach (Schwaben) 09 774 150 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

Stadt Krumbach



## UMWELTBERICHT

mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan  
„Krumbach Ost – südöstlich vom Badweg“

Plandatum: 20.01.2025

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Krumbach, .....

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Martin Todtenhaupt B.Sc.**  
Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung.

.....  
**Hubert Fischer**  
Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50





GANSLOSER  
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 40

Bearbeitung:

**Ulrike Popeskul B. Eng.**  
Landschaftsarchitektin AKBW

Projektnummer 224.11208.00



## INHALTSVERZEICHNIS

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS ..... 4**

**TABELLENVERZEICHNIS..... 5**

**A. UMWELTBERICHT ..... 6**

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans..... 6

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 12

3. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ..... 31

4. Zusätzliche Angaben ..... 36

**B. ANHANG ..... 39**

**C. QUELLEN..... 40**



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 40

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abbildung 2:	Ausschnitt Bodenübersichtskarte 1:25.000 im Bereich des Plangebiets	17
Abbildung 3:	Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000	17
Abbildung 4:	Wassersensible Bereiche	19
Abbildung 5:	Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereichs	20
Abbildung 6:	Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, Lärmindex LDEN	23
Abbildung 7:	Boden- (links) und Baudenkmal (rechts) am nördlichen Rand des Plangebiets	24
Abbildung 8:	Naturdenkmäler nahe des Plangebiets	24



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 40

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.	8
Tabelle 2:	Ziele des Umweltschutzes.	11
Tabelle 3:	Ziele der Fachpläne.	11
Tabelle 4:	Einstufung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung.	16
Tabelle 5:	Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet.	20
Tabelle 6:	Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit.	26
Tabelle 7:	Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren nach Schutzgütern.	30
Tabelle 8:	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.	34
Tabelle 9:	Maßnahmen des Monitorings.	37



## **A. UMWELTBERICHT**

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter) abgehandelt.

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben. Zusätzlich wird das Wirkungsgefüge als übergreifende Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft und Klima, sowie Landschaft bewertet.

Grundlegende Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

### **1. KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1.1. Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Krumbach (Schwaben), Gemarkung Hürben und umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha. Das Gelände steigt Richtung Norden gleichmäßig an. Aktuell werden die Flächen zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, östlich und nord-westlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) im Nordwesten befindet sich jedoch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“, durch den an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Im Norden befindet sich ein jüdischer Friedhof, der als Boden- und Baudenkmal ausgewiesen ist. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung, inklusive eines Altersheimes an. Südlich verläuft die Augsburgener Straße (B 300), an welcher parallel ein Geh- und Radweg entlangführt. Östlich markiert ein asphaltierter Wirtschaftsweg die Grenze des Geltungsbereichs, an welchen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Südlich der B 300 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich vom Lexenrieder Weg“, welcher sich derzeit in der Aufstellung befindet.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 40

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstück 389, 390, 392, 392/1, 392/2, und 393 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 327/1, 345, 347, 391, 394, und 408.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke 328, 386/2, 386/3, 388, 393/1, 403, 404, 405, 406, 407 und 408.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich  
(Quelle: Luftbild BayernAtlas, abgerufen am 26.11.2024).

## 1.2. Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krumbach Ost – südöstlich vom Badweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Krumbach (Schwaben) geschaffen werden. Grundlage dafür ist ein städtebauliches Konzept.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum, um die hohe Bauplatznachfrage zu decken.



Das Gebiet soll die Möglichkeit für unterschiedliche Wohnformen und Größen von Bauplätzen bieten. Im südöstlichen Teilbereich soll die Bebauung verdichtet und die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Es soll zudem ein ausreichender Puffer zum nördlich gelegenen Friedhof in Form einer öffentlichen Grünfläche inklusive eines Spielplatzes geschaffen werden.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch die Voraussetzung für die Anwendung von Planungssicherungsinstrumenten (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB) geschaffen, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Die Festsetzungen werden in folgender Tabelle beschrieben:

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), Gebäudehöhe bis max. 9 m (Ausnahmen in WA III bis 10 m möglich) Verkehrsfläche (Straße), Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Geh- und Radweg“ Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ öffentliche und private Grünflächen (potentielle Ausgleichsmaßnahme, straßenbegleitende Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Spielplatz)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Augsburger Straße“ und über den verkehrsgerechten Ausbau des durch das Plangebiet verlaufenden „Badwegs“.
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 3,07 ha

Tabelle 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.  
(Quelle: Eigene Darstellung).



### 1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Gebiet treten an den Straßen teils hohe Lärmbelastungen auf, da es sich bei der Augsburger Straße um eine Bundesstraße (B 300) handelt. Die maximal zulässigen Lärmpegel für allgemeines Wohngebiet für Tag und Nachtzeiten dürfen nicht überschritten werden. Näheres wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
Wasserschutz / Wassergesetz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet grenzt im Norden an das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210772800079 „Krumbach (Schwaben), St“ an. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ <sub>10</sub> - HQ <sub>Extrem</sub> ). Allerdings liegt es teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Geröllsandserie“ welche als regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer





	<p>Durchlässigkeit einzustufen ist, Ton- und Mergelhorizonte jedoch Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeit.</p> <p>Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Flurstücken versickert oder in eine Retentionszisterne eingeleitet. Schmutzwasser und belastetes Regenwasser werden in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.</p> <p>Entwässerungsmulden auf öffentlichen Grünflächen werden angelegt.</p>
Denkmalschutzgesetz	Vorkommen von Boden- und Baudenkmalern
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- und Baudenkmalern.</p> <p>Der Bereich des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen jüdischen Friedhofs ist allerdings als Boden- und Baudenkmal (Nr. D-7-7728-0094 und D-7-74-150-4) ausgewiesen. In diesem Bereich findet jedoch kein Eingriff statt.</p>
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Im Plangebiet befindet sich kein nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.</p> <p>Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des Naturdenkmals „ND-06324 Tertiäre Sanddüne (bewaldet)“. Derselbe Bereich ist zudem als Biotop Nr. 7728-0068-004 „Hecken und Feldgehölze zwischen Krumbad und Krumbach“ dargestellt welches in zwei kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich hineinragt. Westlich befindet sich das Naturdenkmal „ND-06325 Lärche, Hainbuche, 7 Rotbuchen“.</p> <p>Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, wird als Ortsrandabschluss im Norden eine Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (Pfg1), eine ca. 20 m breite Grünfläche (potentielle Ausgleichsfläche) sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Heckenpflanzungen (Pfg1) zur Abgrenzung des Geschosswohnungsbaus und den</p>



	<p>Einfamilienhäusern im Plangebiet vorgesehen. Durch lageverbindliche Baumpflanzungen (Pfg2) und nicht lageverbindliche Baumpflanzungen (Pfg3) werden zusätzlich Eingrünungen für den privaten Bereich festgesetzt.</p> <p>Keine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1 Rodung von Gehölzen und V2 Baustelleneinrichtungsflächen.</p>
--	---

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes.  
(Quelle: Eigene Darstellung).

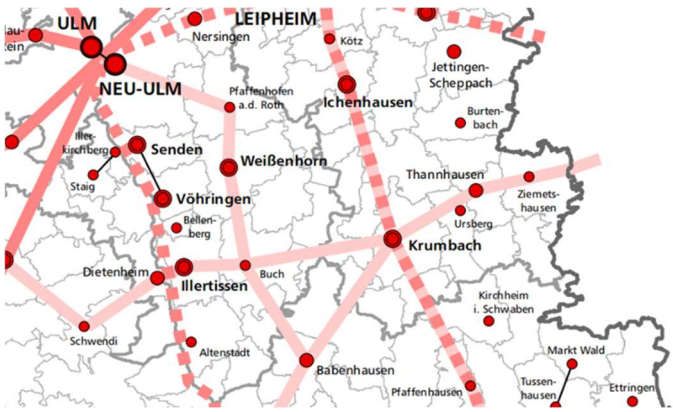

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
<p>Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller (2023)</p>	<p>Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.</p>  <p>(Quelle: <a href="https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung">https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung</a>, zuletzt abgerufen am 17.06.2024).</p>
<p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Krumbach (2003)</p>	<p>Das Plangebiet ist als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 (3) BauGB, wird der FNP geändert.</p>  <p>(Quelle: Stadt Krumbach).</p>

Tabelle 3: Ziele der Fachpläne.  
(Quelle: Eigene Darstellung).



## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

### 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird im Laufe des Verfahrens auch der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021 bilanziert.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

#### 2.1.1. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- a) Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Habitatpotentialanalyse) / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten,



sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm 2024 Erhebungen und Auswertungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Baumhöhlen / Gebäudeuntersuchungen durchgeführt.

An dieser Stelle folgt eine kurze Zusammenfassung, das ausführliche Gutachten wird den Unterlagen beigelegt.

Im Zuge der Begehungen zwischen April 2024 und Ende September 2024 konnten keine Greifvogelhorste festgestellt werden. Am nördlichen Rand des Plangebietes wurden allerdings Baumhöhlen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt.

In den Bäumen und Hecken im Umfeld der Planfläche wurden überwiegend häufige und ungefährdete Arten vorgefunden, hervorzuheben sind die gefährdeten bzw. rückläufigen Arten Feldsperling, Haussperling und Star.

Im Zuge der Fledermauskartierungen konnten keine Hinweise auf besetzt, tradierte Quartiere festgestellt werden. Sporadisch genutzte Tagesquartiere sind nicht gänzlich auszuschließen, diese sind artenschutzrechtlich jedoch nicht relevant.

Im Plangebiet konnten keine Nachweise der Zauneidechse erbracht werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden wurden die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 festgelegt.

#### **V1: Rodung von Gehölzen (Vorsorgemaßnahme)**

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10 und Ende Februar. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vögeln zu untersuchen. Sollten Vögel nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3 und 30.9 zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **V2: Baustelleneinrichtungsflächen**

Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern ist zu verzichten (Abstand min. 10 m).

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (V1 und V2) nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

#### b) Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf die Pflanzen

##### *Potentiell natürliche Vegetation*

Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der sich einstellen könnte, wenn die Landnutzung durch den Menschen aufhören würde. Im Geltungsbereich würde sich gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-



Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald etablieren (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, online abgerufen 05.08.2024).

### Beschreibung der Biotopnutzungstypen


Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich überwiegend auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Wirtschaftswege sind zum einen in Form eines Grünweges im nördlichen Bereich vorhanden zum anderen als asphaltierter Weg entlang der östlichen Gebietsgrenze. Der asphaltierte „Badfußweg“ verläuft mehr oder weniger in Verlängerung des westlich angrenzenden „Badweges“ in West-Ost Richtung durch den Geltungsbereich. Südlich an das Plangebiet schließt die B300 „Augsburger Straße“ mit parallel verlaufendem Geh- und Radweg an.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind relativ wenig Gehölz-/Baumstrukturen vorhanden. Eine Baumreihe aus 10 relativ jungen Bäumen säumt den durch das Gebiet verlaufenden „Badfußweg“. Im Osten angrenzend an den asphaltierten Wirtschaftsweg befindet sich ein Baum alter Ausprägung und Sträucher.

Nördlich des Plangebietes liegt der jüdische Friedhof (Boden- und Baudenkmal) und das Biotop Nr. 7728-0068-004 „Hecken und Feldgehölze zwischen Krumbad und Krumbach“ welches in zwei kleinen Teilbereichen in das Plangebiet hineinragt. Diese Bereiche werden jedoch nicht verändert, es handelt sich hierbei um spätere öffentliche Grünfläche sowie um den Bestandsweg (Grünweg), wobei im Bereich des Grünweges davon ausgegangen werden kann, dass die kartierte Umgrenzung des Biotopes nicht mehr aktuell ist.

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Altenheim, welches von relativ dichten Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) umgeben ist.

Einstufung der Biotopnutzungstypen im Bestand gemäß BaykompV			
Nr.	Bezeichnung	Wertpunkte	Foto (Eigene Aufnahmen 03.12.2024)
A11	Acker, ohne fragmentarische Unkrautvegetation	2	
B311	Baumreihe / Einzelbäume	5	



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 40

G211	Mäßig extensives, artenarmes Grünland	6	
B112	Mesophile Gebüsch	10	
B212	Feldgehölz, mittlere Ausprägung	10	
V11	Verkehrsflächen (B300), versiegelt	0	
V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0	
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	



V332	Wirtschaftsweg bewachsen (Grasweg)	3	
------	---------------------------------------	---	--

Tabelle 4: Einstufung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung.  
(grün – geringe Wertigkeit, gelb – mittlere Wertigkeit, rot – hohe Wertigkeit)  
(Quelle: Eigene Darstellung)

- Überwiegend geringe Bedeutung der Pflanzen/Biotopnutzungstypen im Bestand

Im Zuge der Planung wird als Abstandsfläche zum bestehenden Friedhof und den angrenzenden Wald- und Heckenstrukturen eine ca. 20 m breite Grünfläche (potentielle Ausgleichsfläche) sowie ein Spielplatz ausgewiesen. Zusätzlich wird durch ein Pflanzgebot (Pfg1) eine Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung Richtung Norden vorgesehen. Zusätzlich ist eine weitere Heckenpflanzung (Pfg1) zwischen den Geschosswohnungsbauten im Süden und den Einfamilienhäusern festgesetzt. Durch lageverbindliche Baumpflanzungen (Pfg2) und lageunverbindliche Baumpflanzungen (Pfg3) werden zusätzliche Grünstrukturen im Gebiet geschaffen.

- Geringe – mittlere Beeinträchtigung der Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 2.1.2. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Gemäß den Angaben aus der Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um „8c fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)“, „50a fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ und „76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 40

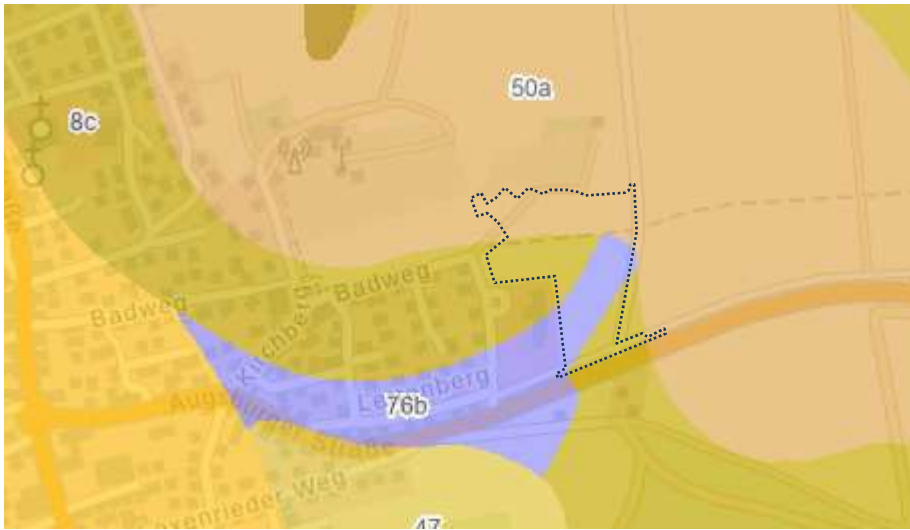


Abbildung 2: Ausschnitt Bodenübersichtskarte 1:25.000 im Bereich des Plangebiets  
(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 05.08.2024)

Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 von Bayern weist den größten Teil des Plangebiets mit sL4 „sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 4“ aus (Zustandsstufe 1 sehr gut bis 7 schlecht) (Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 05.08.2024). Gemäß dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung weisen die Böden im Gebiet eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit auf.



Abbildung 3: Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000  
(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 08.01.2025)

Die Ertragsfähigkeit ist jedoch nur ein möglicher Aspekt zur Beurteilung. Besondere Bedeutung haben Böden, die in einer seltenen Ausprägung vorzufinden sind. Auch Böden, die das Potential besitzen, besonders wertvolle gefährdete Biotope zu tragen, können besondere Bedeutung haben. Solche kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.





Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie versiegelt (Wirtschaftsweg/Fußweg). Diese Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, weisen im Allgemeinen Beeinträchtigungen durch den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln auf.

- insgesamt eine mittlere Bedeutung des Bodens

Durch die Festlegung von Baufeldern und einer GRZ und der Ausweisung von großen öffentlichen Grünflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden in der Planung minimiert. Zudem sind keine temporären Belegungen von Ackerflächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zugelassen. Die Neuversiegelung wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

- Geringe-mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

### **2.1.3. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Fläche**

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 sowie Fortschreibung von 2016 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 bundesweit von derzeit 60 ha auf weniger als 30 ha pro Tag gesenkt werden. Die Europäische Kommission strebt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf „Netto-Null“ im Jahr 2050 an.

Unversiegelte Flächen bilden Standorte für Vegetation (Wald, Landwirtschaft etc...), die wiederum in Verbindung mit dem Schutzgut Boden Voraussetzungen für viele weitere Funktionen im Naturhaushalt wie dem Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Produktion und Erzeugung nachwachsender Rohstoffe schafft. Unter anderem stellen sie somit die Lebensgrundlage der heimischen Fauna und Flora sowie für uns Menschen dar. Die Verringerung von Flächeninanspruchnahmen unbebauter Freiflächen ist daher als übergeordnetes und dringendes Ziel in der Bauleitplanung anzusehen. Jedoch ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung auch im ländlichen Bereich und der geringen innenörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem von kleineren Gemeinden und Städten die Erreichung der Ziele als schwierig anzusehen.

Alternative Flächen zur weiteren Entwicklung eines Wohnbaugebietes stehen der Stadt Krumbach, insbesondere im Innenbereich, derzeit nicht zur Verfügung. Da das Vorhabengebiet westlich von Wohnbebauung umgeben ist und eine Erschließung an Bestandsstraßen erfolgen kann, ergibt sich hier die Chance vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Zudem grenzt im Nordwesten direkt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ an, welcher ebenfalls die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht. Somit kann ein großes Maß an neuem Wohnraum räumlich konzentriert realisiert werden. Ein gemeinsames städtebauliches Konzept der beiden Planungen ermöglicht eine planübergreifend sinnvolle Gestaltung der Gesamtfläche und somit einen sparenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Die Planungen stellen gemeinsam eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrandes von Krumbach dar.



#### 2.1.4. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

##### a) Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### b) Hochwasser

Das Gebiet befindet sich teilweise innerhalb von Wassersensiblen Bereichen. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zweitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zweitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind[...]“ (Quelle: Wassersensibler Bereich, Objektinformation Geoportal Bayern, online abgerufen am 01.07.2024).



Abbildung 4: Wassersensible Bereiche

(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 05.08.2024)

Nördlich des Plangebiets grenzt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210772800079 „Krumbach (Schwaben), St“ an. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage.



Abbildung 5: Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereichs  
(Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 05.08.2024)

### c) Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung spielen die überlagernden Schichten eine Rolle. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Da im Gebiet neben unversiegelten auch versiegelte Flächen in Form eines Weges vorhanden sind, besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Die hydrogeologische Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Gebiet werden in folgender Tabelle dargestellt:

Hydrogeologische Einheit	Grundwasserleitfähigkeit
Geröllsandserie	regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit; Ton- und Mergelhorizonte Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeit

Tabelle 5: Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet.  
(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 06.08.2024).

- Daraus ergibt sich eine mittlere Bedeutung der unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung.

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Vergleich zu unbebauten Flächen.



Das unbelastete Wasser der Dach- und Hofflächen wird auf den Flurstücken versickert oder in einer Zisterne mit Notüberlauf in einen Sickerschacht / Sickerrigole zurückgehalten. Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers wird in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet. Zudem ist im nördlichen Bereich des Plangebiets, nördlich der Baugrundstücke und des Spielplatzes, eine Mulde für die Oberflächenwasserableitung festgesetzt. Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden. Zudem kann durch Festsetzung begrünter Flachdächer Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasser wird somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Es ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser

#### **2.1.5. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft**

Das Untersuchungsgebiet schließt im Westen an bestehende Bebauung an. Krumbach (Schwaben) weist ein gemäßigt warmes Klima auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,8 °C (*online abgerufen am 05.08.2024 Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 Station Neuburg/Kammel-Langenhas – dwd.de*). Die Jahresniederschläge belaufen sich auf 863,9 mm (*online abgerufen 05.08.24 Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 Station Neuburg/Kammel-Langenhas – dwd.de*). Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung für das Gebiet liegt zwischen 1150 und 1164 kWh/m<sup>2</sup> (*Energie-Atlas Bayern Globalstrahlung Jahressumme, online abgerufen am 05.08.2024*).

Es handelt sich bei der Acker- bzw. Grünlandfläche um eine klimatisch aktive Fläche, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden offenen Landschaft, jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, vor allem im Osten, die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin – erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebiets im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen äußerst geringen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt. Die bereits versiegelten Flächen (Wirtschaftsweg/Fußweg/B300) innerhalb des Gebietes werden als Gebiet mit keiner besonderen Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion eingestuft.

Aufgrund der Planung kann es durch die Zunahme versiegelter Flächen zu einer Änderung des Mikroklimas und einer Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts kommen. Vor allem bei Starkregenereignissen kann es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.

- Geringe Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft

Durch die Ausweisung der großen öffentlichen Grünfläche im Norden, den Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, der Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern sowie einer Mulde für die Oberflächenwasserableitung und der Beschränkung des Versiegelungsgrades sowie der Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen wird die Verdunstung im Gebiet erhöht und das Mikroklima stabilisiert. Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei dem Vorhaben ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel auszugehen.



- geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft

### **2.1.6. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind bis auf einzelne Bäume und Sträucher entlang der südlichen bzw. südöstlichen Gebietsgrenze und den wegebegleitenden relativ jungen Einzelbäumen im Norden des Gebietes frei von Gehölzen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Biotop Nr. 7728-0068-004 „Hecken und Feldgehölze zwischen Krumbad und Krumbach“ sowie den jüdischen Friedhof begrenzt. Im Osten befinden sich weiträumig landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzen die B 300 mit parallelem Fuß- und Radweg sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ an. Der Geltungsbereich wird im Westen durch das bestehende Seniorenheim und den dort bestehenden Grünstrukturen sowie dem Siedlungsgebiet von Krumbach begrenzt. Im Nordwesten schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ an. Sport- und Spielanlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.

Durch das Gebiet und an diesem entlang verlaufen mehrere Fußgängerwege und Wirtschaftswege. Entlang der B 300 südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft zudem der Radweg „Der Rüber-Radler (Breitenbach-Krumbach-Mindel)“, welcher zum Wegenetz des Landkreises Günzburg zählt. Dadurch weist der Bereich in und um das Plangebiet eine höhere Erholungsfunktion, vor allem für Fußgänger und Radfahrer auf. Es bestehen allerdings Vorbelastungen durch Lärm aufgrund der nahegelegene B 300.

- Geringe bis mittlere landschaftliche Eigenart des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung mit entsprechend geringem bis mittlerem Erlebnis- und Erholungswert

Der Eingriff in das Landschaftsbild und die damit einhergehende Erholung ist durch die Neupflanzung von Gehölzen im Plangebiet minimiert. Vor allem Richtung Norden werden die neu gepflanzten Sträucher sowie die Ausweisung der Grünfläche das neue Baugebiet eingrünen. Durch weitere Pflanzgebote sind zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Gebietes vorgesehen.

Zudem ist auf der öffentlichen Grünfläche nordwestlich des Wohngebietes ein Spielplatz geplant. Der „Badfußweg“ soll als breite Fuß- und Radverbindung für die Bewohner und die Bevölkerung Krumbachs ausgebaut werden und bleibt daher als Zugang zur offenen Landschaft im Osten erhalten.

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

### **2.1.7. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der angrenzenden Bebauung im Westen sowie der B 300 im Süden. Die Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern zeigt, dass es am südlichen Rand des Plangebiets zu Lärmbelastungen bis 66,5 dB(A) (dunkelrot) kommen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 23 von 40

kann. Weiter in das Plangebiet hinwirkend sind Belastungen von 60,9 (hellrot) – 57 (orange) dB(A) möglich (*Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 06.08.2024*). Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können geruchliche Belastungen durch die Ausfuhr von Gülle sowie von Spritzmitteln auftreten.

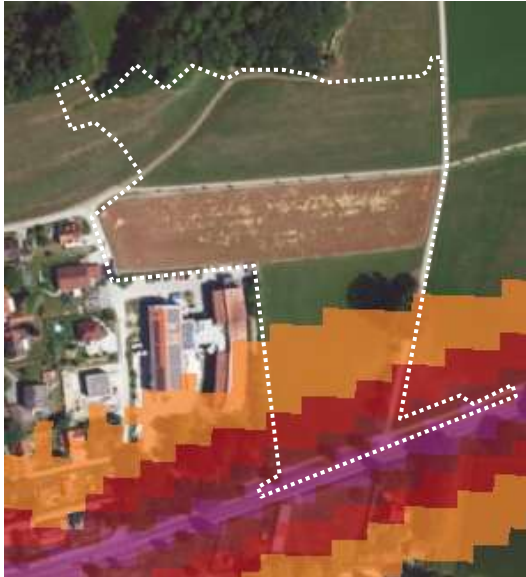


Abbildung 6: Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern, Lärminde L DEN  
(*Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 06.08.2024*)

- Geringe bis mittlere Bedeutung des Schutzgutes Mensch

Durch die Planung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Ggf. notwendige Maßnahmen des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets kann neuer Wohnraum geschaffen werden.

## 2.1.8. Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Boden- und Baudenkmäler

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Boden- und Baudenkmäler. Der Bereich des nördlich gelegenen jüdischen Friedhofs ist allerdings als Boden- und Baudenkmal ausgewiesen.

- Baudenkmal: D-7-74-150-4, syn. jüdischer Friedhof
- Bodendenkmal: D-7-7728-0094, Archäologische Befunde im Bereich des neuzeitlichen jüdischen Friedhofs bei Krumbach (Schwaben)





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 24 von 40



Abbildung 7: Boden- (links) und Baudenkmal (rechts) am nördlichen Rand des Plangebiets  
(Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 06.08.2024)

Hinweis: Durch die Planung wird nicht von einer Beeinträchtigung des Boden- und Baudenkmal ausgegangen. Sollten im Verlauf der Bebauung weitere Denkmäler auftauchen, ist umgehend die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

#### Naturdenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmäler vorhanden. Im Norden grenzt jedoch ein Teil des flächenhaften Naturdenkmals ND-06324 „Tertiäre Sanddüne (bewaldet)“ an das Plangebiet an. Etwas östlich des Plangebiets liegt zudem das Naturdenkmal ND-06325 "Lärche, Hainbuche, 7 Rotbuchen".



Abbildung 8: Naturdenkmäler nahe des Plangebiets  
(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 06.08.2024)



### Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Laut digitaler Bodenschätzung handelt es sich um einen Ackerstandort. Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 von Bayern weist den Bereich des Plangebiets mit sL4 „sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 4“ aus (*Quelle: UmweltAtlas (bayern.de), online abgerufen am 05.08.2024*). Somit weisen die Flächen mittlere- geringe Ertragsbedingungen auf. Landwirtschaftliche Wege sind im Gebiet vorhanden bzw. grenzen an dieses an.

Durch die Planung werden Flächen mit eher ungünstigem Ertragspotential versiegelt. Der Wirtschaftsweg im Nordwesten des Plangebiets wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Der Wirtschaftsweg im Osten wird als Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung des Plangebiets.

### Infrastruktur

Durch die Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung ist insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden. Die B 300 (Augsburger Straße) verläuft direkt südlich des Plangebiets und erschließt dieses. Zudem grenzt ein Rad- und Fußweg im Süden an das Gebiet an, welcher parallel zur B 300 verläuft. Ein weiterer Fußweg („Badfußweg“) verläuft durch das Plangebiet hindurch und wird im Zuge der Planung erhalten. Der „Badweg“ soll im Zuge der Planung ausgebaut werden und zur Erschließung des Gebiets beitragen. Bahnstrecken sind in und um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die bestehende Anbindung bleibt im Zuge der Planung erhalten.

- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter

#### **2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße mit unterschiedlich ausgeprägten Wirkketten und Wechselwirkungen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere Wechselwirkungen zwischen Boden, Tiere und Pflanzen, Klima und Wasser möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen werden und desto mehr wird die Kaltluftproduktion beeinträchtigt und somit das Mikroklima der Fläche verändert. Flächenversiegelung und damit einhergehend der Verlust von Bodenfunktionen und Vegetation führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

#### **2.1.10. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.





Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie			
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet		x	-
Nationalpark / Nationale Monumente		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	-
Naturpark		x	-
Naturdenkmal		x	- angrenzend
Biosphärengebiet		x	- angrenzend
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		x	- angrenzend, bis auf zwei sehr kleine Randbereiche
Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzgebiet		x	- angrenzend
Überschwemmungsgebiet		x	-
Boden /-Baudenkmal		x	- angrenzend
Biotopverbund		x	-

Tabelle 6: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit. (Quelle: Eigene Darstellung).

**2.1.11. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Abfälle werden –wie im Landkreis üblich– getrennt gesammelt und durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft entsorgt.

**2.1.12. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist festgesetzt.

**2.1.13. Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Das Plangebiet ist als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert.



**2.1.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

**2.1.15. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle**

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

**2.1.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“, welcher sich zurzeit in Aufstellung befindet an das Plangebiet an. Südlich auf der anderen Seite der B 300 schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ an, welcher sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

Aufgrund von festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit negativen Auswirkungen dieser Bebauungspläne zu rechnen. Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist daher nicht ersichtlich.

**2.1.17. Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Ohne dass es im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie entstehende Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Gesetzen und Vorgaben entspricht.

Um das Allgemeine Wohngebiet vor übermäßiger Erwärmung im Sommer zu schützen, sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Bepflanzungen, Grünflächen und Dachbegrünung festgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung im Plangebiet vorgesehen.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen festgesetzt.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitzewellen, Starkregen und Stürme) ist derzeit nicht erkennbar.

**2.1.18. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Für das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad minimiert. Für Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen.



Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie potentieller Ausgleichmaßnahmen (wird im Verfahren ergänzt) (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung (Garagen)) im Plangebiet sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden sowie die Biologische Vielfalt erhalten werden. Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung auf den Grünstücken soll die Verringerung der Versickerung durch Versiegelungen im Gebiet reduziert werden.

#### **2.1.19. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Es sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt auf bisher unversiegelten Flächen daher sind Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen wurden unter dem Punkt 2 im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

### **2.2. Wirkungsanalyse**

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) hinsichtlich der Schutzgüter zu rechnen.

Es werden keine umweltgefährdenden Techniken und Stoffe gem. Anlage 1 Nr. 2 b) hh) BauGB eingesetzt.



Wirkungen	Baubedingte Wirkungen(temporär)	Anlagebedingte Wirkungen	Betriebsbedingte Wirkungen	Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen
Schutzgüter				
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	Verlust von Vegetation durch Baufeldfreimachung Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen / Zuwegungen Verlust von Gehölzen Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tierarten	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche durch Flächeninanspruchnahme	Beeinträchtigung von Tieren durch nächtliche Beleuchtung der Gebäude möglich	Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Festsetzungen zur Beleuchtung
<b>Schutzgut Boden / Fläche</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Boden Auf- und Abtrag, Bodenumschichtung und Verdichtung	Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Gebäude, Straße usw.).	Anthropogene Beeinflussung des Bodens Verlust von Bodenfunktionen durch nötige Versiegelung	Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades und Baufeldern Schonender Umgang mit Boden keine temporären Belegungen von Ackerflächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zugelassen
<b>Schutzgut Wasser</b>	Möglicher Eintrag von Schadstoffen in Oberflächengewässer oder das Grundwasser (Havarie)	Beeinträchtigung des Wasserabflusses und der Versickerung durch Versiegelung in Form von Straßen, Wegen und Gebäuden		Festlegung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung im Gebiet. Wasserdurchlässige Beläge Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades



<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	Abgas, Schall und Staubimmissionen durch Baumaschinen und Bautätigkeiten	Veränderung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung. Verlust von klimaaktiven Flächen (Kaltluftentstehung)	-	Beschränkung des Versiegelungsgrades Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets Mulde zur Oberflächenwasserableitung Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer
<b>Schutzgut Mensch</b>	Störung durch Lärm, Abgase und Erschütterungen	Schaffung von Wohnraum Lärmbelästigung durch Verkehr usw.	-	Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung Vorgaben zum Lärm- und Immissionsschutz sind einzuhalten
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen (landwirtschaftliche Fläche, Baumreihe, Gehölze)	Negative optische Auswirkungen durch die Errichtung von Gebäuden	Änderung des Landschaftsbildes	Festlegung von Ein- und Durchgrünung Festlegung maximaler Gebäudehöhen Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades Festlegung zu Dach- und Fasadengestaltung
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Mögliche Beeinträchtigung von Boden-, Bau- und Naturdenkmälern angrenzend an das Plangebiet  Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	-	-	-

Tabelle 7: Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren nach Schutzgütern.  
(Quelle: Eigene Darstellung)



### **2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf internen Flächen (wird im weiteren Verfahren ergänzt.). Die Umsetzung des Bebauungsplans wäre eine städtebaulich sinnvolle, abschließende Ausformung des Ortsrands. Die Erschließung ist über die bestehende Straße B 300 „Augsburger Straße“ und den Ausbau der Straße „Badweg“ gesichert.

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine anderweitigen Planungen bekannt. Daher würde die Ist-Situation vermutlich erhalten bleiben. Die Flächen würden somit weiterhin landwirtschaftliche genutzt werden. Jedoch können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden. D.h. durch den Klimawandel wird sich die bioklimatische Situation für den Menschen, aber auch die klimatische Situation für alle anderen Lebewesen (Tiere/Pflanzen) durch die Zunahme von Extremwetterereignissen wie längeren Trockenzeiten sowie erhöhten Niederschlägen im Laufe der Zeit verändern.

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und stellt eine städtebauliche Abrundung des Gebietes, insbesondere in Kombination mit den angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Krumbach Ost - nördlich vom Badweg“ und „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ dar. Alternative Flächen zur weiteren Entwicklung eines Wohnbaugebietes stehen der Stadt Krumbach, insbesondere im Innenbereich, derzeit nicht zur Verfügung.

Die Zufahrt über die B 300 „Augsburger Straße“ und den geplanten Ausbau des „Badweg“ ist gewährleistet.

## **3. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH LEITFADEN**

### **3.1. Methodik**

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der überarbeiteten Fassung von 2021 herangezogen.

Dieser stellt zwei Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Zunächst wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweis zur Prüfung der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen angewendet. Diese reicht unter bestimmten Voraussetzungen und je nach Planungsfall bereits aus, um durch Antworten auf klar formulierte Fragen die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Sollten nach dieser Checkliste aufgrund des Vorhabentyps weitere Ausgleichsmaßnahmen



erforderlich sein, wird als zweiter Schritt die Ausgleichsbedarfsermittlung im Regelverfahren durchgeführt.

### 3.2. Prüfung des weiteren Vorgehens

Als erster Schritt wird nun die Checkliste zur vereinfachten Verfahrensweise angewandt (vgl. Tabelle 8), welche darauf beruht, dass das differenzierte Vorgehen im Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung		
0.	Planungsvoraussetzungen	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit Integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Absatz 2 u. 3 BayNatSchG).	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.	Vorhabentyp	
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)? Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), • Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete • Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahme: Pflanzung von Sträuchern als Eingrünung im nördlichen Bereich, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen,	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein



	Einzelbaumpflanzungen auf privatem Grund, Dachbegrünung auf Flachdächern	
3.	Schutzgut Boden und Fläche	
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Anlage2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.  Art der Maßnahme: Festlegung von Baufeldern und einer GRZ, keine temporären Belegungen von Ackerflächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zugelassen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.  Art der Maßnahme: Festsetzung einer Mulde für die Oberflächenwasserableitung, Befestigung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstige befestigte Flächen auf den Bauflurstücken nur mit wasserdurchlässigem Belag, Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung auf Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
5.	Schutzgut Luft / Klima	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein





	Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägendem Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z. B. Anlage 2)  Art der Maßnahme: Eingrünung nach Norden durch Strauchpflanzungen, Durchgrünung durch Pflanzbindungen und -gebote, insbesondere Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzung von Einzelbäumen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

Tabelle 8: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.  
(Quelle: Eigene Darstellung nach: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand 2022)

Da nicht alle Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise mit „Ja“ beantwortet werden konnten, wird folgend die Bearbeitung der Eingriffsregelung im Regelverfahren betrachtet.

### 3.3. Ausgleichsbedarfsermittlung im Regelverfahren

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets im Regelverfahren zu bestimmen, werden zunächst die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes (Ausgangszustands) und die Auswirkungen des Vorhabens im Untersuchungsraum ermittelt. Biotische, flächenbezogene Schutzgüter (Arten und Lebensräume) werden nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung bewertet während abiotische, nichtflächenbezogene Schutzgüter (Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) verbalargumentativ dargestellt und bewertet werden.

Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung (gemäß Liste 1a-1c in Verbindung mit der BayKompV) entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe, das bedeutet:

Naturschutzfachliche Bedeutung	WP gemäß Biotopwertliste	WP Pauschal
Ohne	0 WP	0 WP
Geringe	1-5 WP	3 WP
mittel	6-10 WP	8 WP

Nur im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (11-15 WP) muss stets eine korrekte flächenscharfe Bewertung mit dem jeweiligen Wertpunkt gemäß Biotopwertliste durchgeführt werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 35 von 40

Um die Eingriffsschwere zu ermitteln müssen die jeweiligen Flächen mit dem **Beeinträchtigungsfaktor** multipliziert werden. Dies entspricht bei Flächen von geringer und mittlerer Bedeutung der jeweiligen GRZ. Bei Flächen von hoher Bedeutung ist pauschal der Faktor 1 anzuwenden.

Der somit rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei **festgesetzten** Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen **Planungsfaktor** (bis zu 20%) reduziert werden.



**3.3.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume**

-Wird im weiteren Verfahren ergänzt-

**3.3.2. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen/  
Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept**

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

**4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

**4.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen erfolgten nach dem Biotopschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

**4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring**

Die Kommune ist nach § 4c BauGB dazu verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes in Verbindung stehen, zu überwachen. Dabei sollen zum einen die Umsetzung von Umweltauswirkungen, zum anderen die Wirkung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich und Ersatz kontrolliert werden.

Grundlage des Monitorings sind dabei die Fachgesetze zur Umweltüberwachung wie das Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz sowie weitere einschlägige Regelungen. Zuständig für das Monitoring sind die mit der Umsetzung der Gesetze betrauten Fachabteilungen / Personen von Kreis,-Stadt- oder Gemeindeverwaltungen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist einerseits die Umsetzungskontrolle der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verpflichtend. Hier wäre zu untersuchen, ob die beschriebenen und folglich festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs entsprechend eingehalten und umgesetzt werden.

Andererseits ist zu überwachen, ob die vorgeschlagenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Wirkungsbereiches dieses Planes ihrer prognostizierten Wirkung entfalten oder zumindest die entsprechend positive Entwicklungsprognose gegeben ist. Bei negativen Entwicklungen ist entsprechend rechtzeitig entgegenzuwirken.



Maßnahme / Pflanzgebot	Zielzustand	Überprüfung
Pflanzgebote		
Pfg1 Anpflanzung von Hecken	Hecke	- Wurden die Sträucher angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Pfg2 Anpflanzung Einzelbäume auf Privatgrund	Einzelbäume	- Wurden die Bäume angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Ausgleichsfläche – wird im weiteren Verfahren ergänzt-		
Artenschutzrechtliche Maßnahmen		
V1 Rodung von Gehölzen	Rodungszeiträume eingehalten?	
V2 Baustelleneinrichtungsflächen	Verzicht von Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern Abstand von min. 10 m eingehalten?	
Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen		
Oberboden abgetragen und fachgerecht gelagert?		
Entwässerungsmulden nördlich und südlich der Bebauung angelegt?		

Tabelle 9: Maßnahmen des Monitorings.  
(Quelle: Eigene Darstellung)

### 4.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans „Krumbach Ost – Östlich vom Badweg“ der Stadt Krumbach (Schwaben). Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf nach Wohnbaufläche am Ortsrand von Krumbach Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der östlichen Ortsgrenze. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 3,07 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es gibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Wiesen- und Ackerflächen. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen und erhalten. Dies beinhaltet die Pflanzung von Sträuchern als nördliche Gebietseingrünung und die Neupflanzung von Einzelbäumen privatem Grund. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der Ausgleichsbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 38 von 40

Bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen eintreten. Durch den Klimawandel wird sich die bioklimatische Situation für den Menschen, aber auch die klimatische Situation für alle anderen Lebewesen (Tiere und Pflanzen) durch die Zunahme von Wetterextremen, längeren Trockenzeiten und erhöhten Niederschlägen bei Unwetterereignissen verändern.

Sofern die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden ist nicht von wesentlichen Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen auszugehen. Eine weitere Verschlechterung der bereits stark ausgeräumten Landschaft ist nicht zu erwarten.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist nicht von wesentlichen Änderungen des Wasserhaushalts auszugehen. Die klimatische- und lufthygienische Situation im Plangebiet ist nicht nennenswert vorbelastet. Beeinträchtigungen bestehen lediglich durch angrenzende Straßen / Bebauung.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der gutachterlichen Festlegungen sowie der bisherigen Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Besondere Schwierigkeiten beim Erstellen des Umweltberichts bzw. der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Der Ausgleichsbedarf und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



GANSLOSER  
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 39 von 40

## **B. ANHANG**



## C. QUELLEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 2014

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas, online abgerufen Stand August 2024

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns. Übersichtskarte 1:500.000, online abgerufen August 2024

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltatlas Bayern, online abgerufen Stand August 2024, Januar 2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Stand 2021

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG: Energie-Atlas Bayern Stand 2024, Globalstrahlung Jahressumme, online abgerufen August 2024

DEUTSCHER WETTERDIENST (dwd.de): Klimadaten Station Neuburg/Kammel-Langenhas online abgerufen August 2024

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (2023): Regionalplan Donau-Iller

STADT KRUMBACH (SCHWABEN): Flächennutzungsplan Stand 1999, ergänzt 2003