

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

"Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg"

Zeichnerischer Teil

ENTWURF

Plandatum: 28.07.2025

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 Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 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 08.07.2025 (GVBl. S. 215)
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

03.02.2025

Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung

Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) BauGB

06.02.2025 - 21.03.2025

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

06.02.2025 - 21.03.2025

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

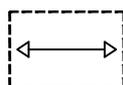
o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

 Stellung der baulichen Anlage, Firstrichtung

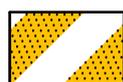


Art der baulichen Nutzung	Wand- und Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform- und Dachneigung

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

 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg (Ziffern 5, 6), Geh- und Radweg (Ziffer 7)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg (Ziffern 1-4)

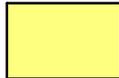


Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Flächen für die Ver- und Entsorgung



Zweckbestimmung Elektrizität
hier: Trafostation

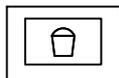
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen

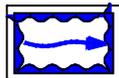


private Grünflächen



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

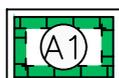


Zweckbestimmung: Retentionsmulde

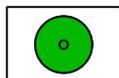


Zweckbestimmung: Versickerungsmulde

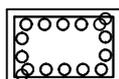
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



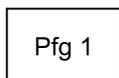
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche



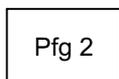
Anpflanzen von Bäumen mit Standortfestlegung



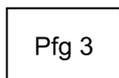
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



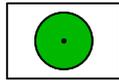
Pflanzgebot 1



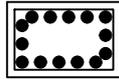
Pflanzgebot 2



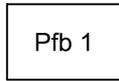
Pflanzgebot 3



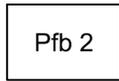
Erhalten von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

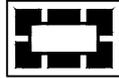


Pflanzbindung 1



Pflanzbindung 2

Sonstige Planzeichen



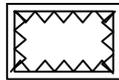
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



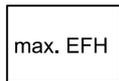
mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



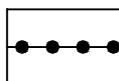
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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

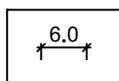


max. Höhenlage EFH

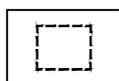


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: max. Höhenlage EFH je Bauplatz (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

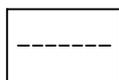
Hinweise



Maßzahl in Meter



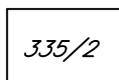
vorgeschlagenes Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Aufteilung unverbindlich)



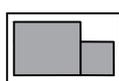
Grundstücksnummer geplanter Grundstücke



Flurstücksnummer



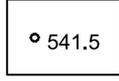
Gebäudenummer



bestehende Gebäude



Höhenlinie mit Höhenangaben m ü. DHHN



geplante Höhe Erschließung
Gehweg (Badfußweg) m ü. DHHN



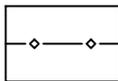
Nummerierung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



bestehendes Ortsschild (Versetzung nach Osten vorgesehen)



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



Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

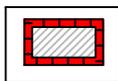
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

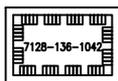


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Baudenkmal D-7-74-150-4 und Bodendenkmal D-7-7728-0094

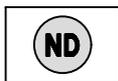


räumlicher Umfang Denkmäler

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

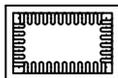


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: geschützte Biotope mit Biotopnummer und Naturdenkmal



Naturdenkmal
hier: Tertiäre Sanddüne (bewaldet)

Wasserflächen und Wasserwirtschaft



Trinkwasserschutzgebiet Krumbach(Schwaben)
Gebietskennzahl 2210772800079

Bebauungsplan

"Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg"

Stadt Krumbach (Schwaben)

Gemarkung Hürben

Landkreis Günzburg

M 1 : 1.000
(im Original)



WA 2 Höhenfestsetzung siehe Textteil

0,4	0,8
o	II

Dachform und -neigung siehe Textteil

WA 1 Höhenfestsetzung siehe Textteil

0,4	0,8
o	II

Dachform und -neigung siehe Textteil

WA 2 Höhenfestsetzung siehe Textteil

0,4	0,8
o	II

Dachform und -neigung siehe Textteil

WA 3 Höhenfestsetzung siehe Textteil

0,4	1,2
o	III

Dachform und -neigung siehe Textteil

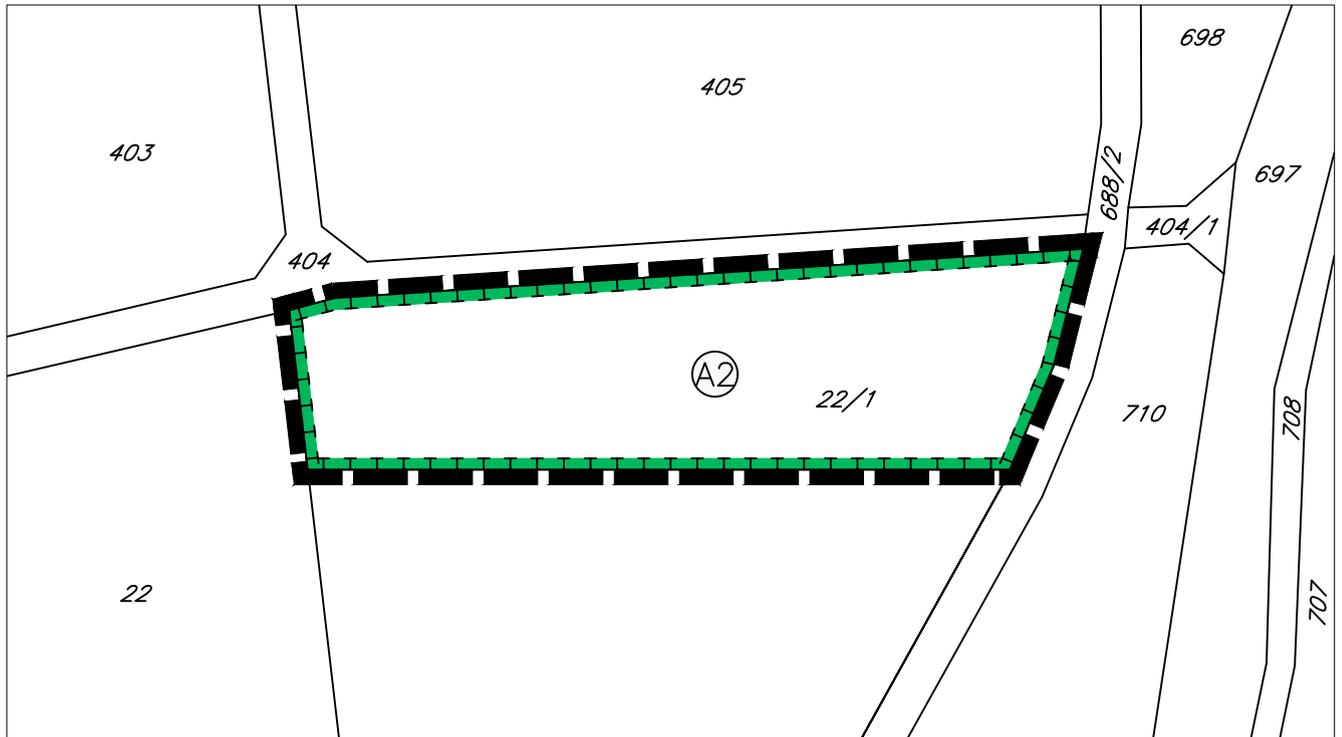
Stadt Krumbach (Schwaben)

Gemarkung Attenhausen

Landkreis Günzburg

M 1 : 1.000
(im Original)

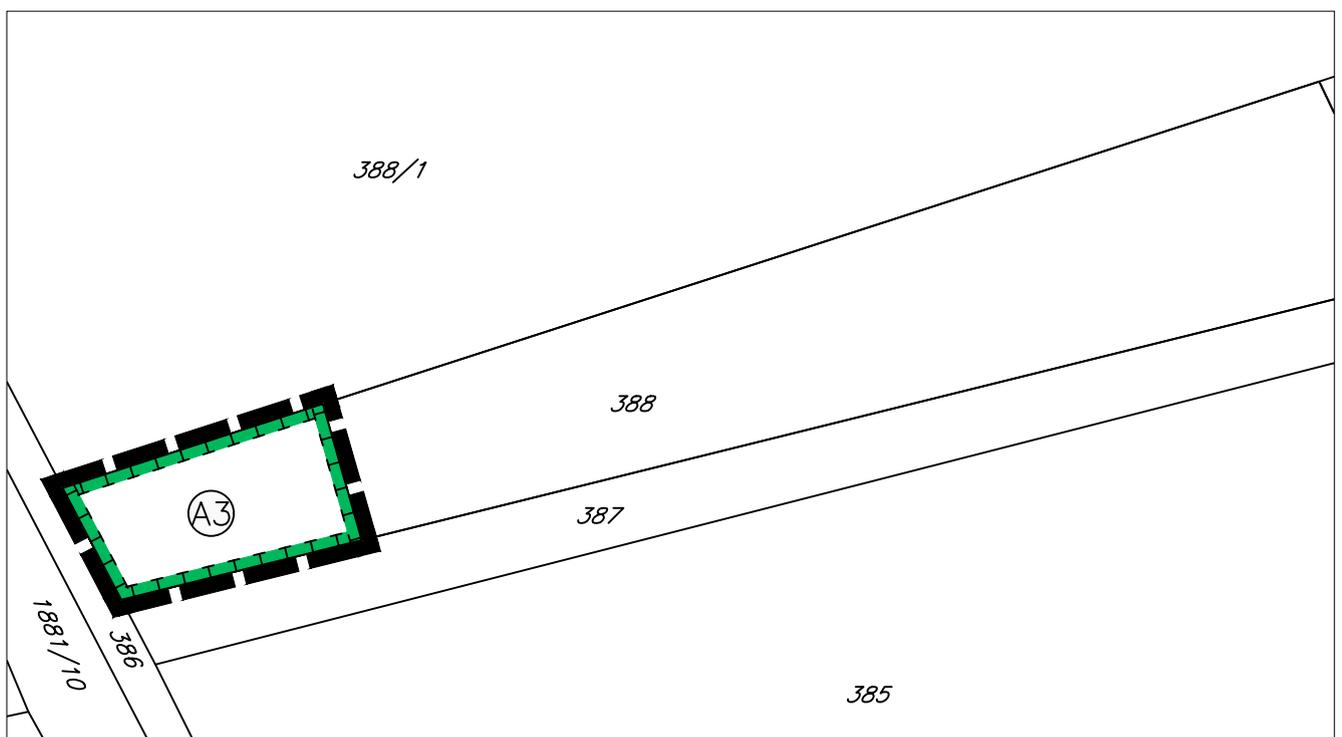
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m



Stadt Krumbach (Schwaben)

Gemarkung Niederraunau

Landkreis Günzburg



Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

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

Textteil - Entwurf

Plandatum: 28.07.2025

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 29

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“ bestehend aus dem Textteil mit den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 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 08.07.2025 (GVBl. S. 215)

Stand Liegenschaftskataster 11/2024



Quelle: Luftbild BayernAtlas, abgerufen am 26.11.2024



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	7
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).....	7
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	7
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
7.	Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	8
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
9.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	9
10.	Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB).....	9
11.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	14
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
13.	Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
14.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)16	
15.	Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	20
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	21
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	22
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	22
4.	Stellplätze	22
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	24
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	24
2.	Baudenkmäler	24
3.	Naturdenkmäler.....	24
4.	Wasserschutzgebiet	24
5.	Altlasten und Bodenschutz.....	25
6.	Freiflächengestaltungsplan.....	25
7.	Vermeidung von Vogelschlag	25
8.	Immissionsschutz.....	26



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 29

9.	Trinkwasserversorgung	27
10.	Niederschlagswasser.....	27
11.	Grundwasser.....	28
12.	Hochwasserschutz	28
13.	Grenzbepflanzungen	29
14.	Brandschutz.....	29
15.	Versorgungsleitungen.....	29



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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, Höhe der baulichen Anlagen 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 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.

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

2.4.1 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.).



2.4.2 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

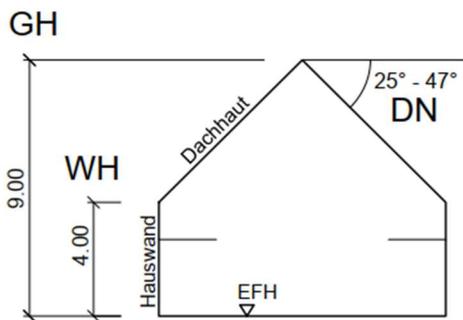
Leicht geneigtes Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 9 m, WH maximal 6,50 m.

Haustyp 4

Flachdach, GH / WH maximal 6,50 m.

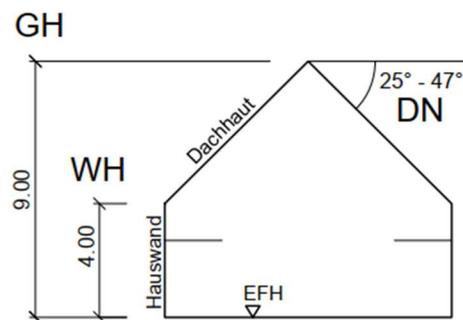
Haustyp 1

Satteldach (SD)



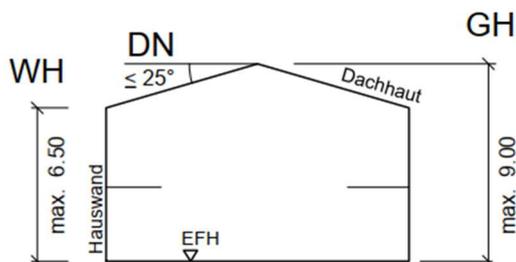
Haustyp 2

Satteldach/Walmdach (SD/WD)



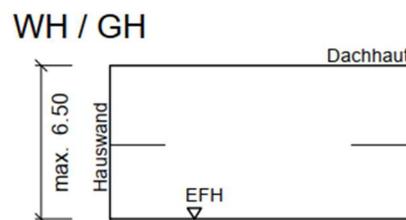
Haustyp 3

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 Gebäuden entsprechend Haustyp 4 mit 3 Vollgeschossen abweichende Gebäudehöhen von max. 10 m zulässig. Bei Gebäuden entsprechend Haustyp 3 mit 3 Vollgeschossen sind Wandhöhen über 6,50 m zulässig.

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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese ist als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Im **WA 1** wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für jeden Bauplatz separat als Höchstmaß festgesetzt. Sie darf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (EFH) nicht überschreiten.

In **WA 2** und **WA 3** wird die EFH 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. Bezugspunkt ist Oberkante Bordstein zur Fahrbahnbegrenzung.

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** sind Einzel- und Doppelhäuser (E,D) zulässig.

Im **WA 3** sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (E,D,H) 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.

Eine Bebauung in Grünflächen ist generell nicht zulässig.

5.1 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.



5.2 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 m² Nutzfläche und nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen und Mülltonneneinhausungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsräumen und Grünflächen für Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 15 m² Nutzfläche beträgt hierbei 1,50 m. Der Mindestabstand für der Versorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO und Mülltonneneinhausungen beträgt 0,50 m von der Grundstücksgrenze.

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, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer blickdurchlässigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der öffentlichen Verkehrsfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über dem Niveau der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsfläche

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

8.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Es sind Flächen für Wirtschaftswege im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (Ziffern 1-4).

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

Ziffern 5 und 6: Zweckbestimmung „Gehweg“

Ziffer 7: Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“



8.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

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

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Bundesstraße B 300 sind nicht zulässig.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung einer Trafostation.

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 sind die Flächen **A1**, **A2** und **A3** festgesetzt. Zugeordnet werden als Ausgleichsflächen folgende Bereiche:

Am Ort des Eingriffs: jeweils der nördliche Bereich der Flurstücke 347 und 390, Gemarkung Hürben.

In den sonstigen Geltungsbereichen: jeweils eine Teilfläche des Flurstücks 22/1, Gemarkung Attenhausen und Flurstück 388, Gemarkung Niederranau.

A1: Flurstücke 347 und 390, Gemarkung Hürben; Zielbiotop artenreiches Extensivgrünland

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.
- Erfolgt die Ansaat durch Mahdgutübertragung, so ist nur Material aus der naturräumlich gleichen Einheit zulässig. Die Spenderfläche ist vorab der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung mit dieser abzustimmen.



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.

A2: Flurstück 22/1, Gemarkung Attenhausen; Zielbiotop Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland und feuchter Saum auf Gewässerrandstreifen

Folgende Maßnahmen sind für die Anlage und Pflege der Streuobstwiese durchzuführen:

Herstellung:

- Die Vegetationsfläche ist, bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Hasel, zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.
- Anpflanzung von 20 heimischen Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste „Baumpflanzungen“, Hochstamm StU 7-8 cm mit Kronenansatz bei 1,80 m, klar erkennbarem Leittrieb und Etagen mit min. 3-4 Seitentrieben inklusive Dreibock und entsprechender Anbindung.
- Anbringen von 3 Ansitzstangen für Raubvögel.

Entwicklungspflege:

- 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt jedoch nicht vor Mitte Juni. Das Mahdgut ist zwingend abzuräumen. In den ersten 3-5 Jahren kann ein dritter Schnitt nötig sein.
- 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 und die Bäume ausreichend vor Verbiss geschützt werden.
- Intensivierte Schnittfolge im Bereich der Baumscheiben um Konkurrenzausfälle der Bäume zu vermeiden.
- Regelmäßiges Wässern der Obstbäume in den ersten 3 Jahren.
- Schulungsschnitte der Obstbäume in den ersten 3 Jahren.
- Regelmäßiges Durchführen von artgerechten Pflegeschnitten jährlich im Herbst und Kontrolle der Dreiböcke / Anbindung.
- Entfallende Bäume sind entsprechend der unter „Herstellung“ genannten Qualität zu ersetzen.



Folgende Maßnahmen sind für die Anlage und Pflege des feuchten Saumes durchzuführen:

Herstellung:

- Wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 5/Attenhausen „Lohnberg“ durchgeführt.

Entwicklungspflege:

- Entfernen von Gehölzaufwuchs jährlich zwischen 1.10 und Ende Februar.
- Abschnittsweise Mahd, die Abschnitte sind so zu wählen, dass ein Abschnitt mit dem ersten Schnitt der Streuobstwiese erfolgt und die Samenstände der zweiten Blüte über den Winter stehen gelassen werden, der zweite Abschnitt mit dem zweiten Schnitt der Streuobstwiese erfolgt und somit die Flächen einmal jährlich gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend abzuräumen.
- Ein Mulchen und Düngen der Fläche ist nicht zulässig. Ebenso ist das Ausbringen von Spritzmitteln unzulässig.

A3: Flurstück 388, Gemarkung Niederrainau; Zielbiotop Streuobstwiese

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Herstellung:

- Wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 65/Krumbach „Einsle-Areal“ durchgeführt.

Entwicklungspflege:

- max. 2-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.
- Pflegeschnitt der Obstbäume jährlich im Herbst.
- Entfallende Bäume sind in der Qualität Hochstamm StU 7-8 cm mit Kronenansatz bei 1,80 m, klar erkennbarem Leittrieb und Etagen mit min. 3-4 Seitentrieben zu ersetzen.

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.

Entlang der Planstraße A, im gesamten Verlauf nördlich der Zufahrt WA 3, ist ein Streifen von 0,50 m Breite als Freihaltezone der Verkehrsfläche von Gehölzen frei zu halten.

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 sind 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).

10.3.2 Eingrünung (Pfg 2)

Auf den mit Pflanzgebot 2 (Pfg 2) gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige 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 sind nicht zulässig.

Die Anpflanzung ist wie folgt vorzunehmen: Pflanzabstand 1,50 m jeweils gemessen vom Mittelpunkt des Gehölzes.

Die Fläche des pfg2 darf östlich des WA 2 entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ in einem Abschnitt mit einer Breite von höchstens 3 m zur Herstellung notwendiger Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Lage der Einfahrten kann im Bereich des pfg1 östlich des WA 2 variabel gewählt werden.

Die Breite der Fläche des Pflanzgebotes ist entlang der Planstraße A im Bereich des WA 1 und WA 2 auf 2,5m zu reduzieren, gemessen von der Allgemeinen Wohngebietsfläche.

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

10.3.3 Pflanzliste 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).

10.3.4 Lageverbindliche Baumpflanzungen (Pfg 3)

Im WA 1 ist pro Grundstück 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 3 sind lageverbindlich.

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

10.3.5 Lageunverbindliche Baumpflanzungen (Pfg 4)

In WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 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 4 sind innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar.

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

10.3.6 Pflanzliste Baumpflanzungen

- 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

10.3.7 Baumerhalt (Pfb 1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung Pfb 1 festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Für abgängige Gehölze ist ein quantitativer gleichwertiger Ersatz in der Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



10.3.8 Erhalt Waldsaum (Pfb 2)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzte Fläche (Waldmantel und Waldsaum) ist zu erhalten und zu entwickeln.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

11.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Oberflächenwasserableitung nördlich der Baugrundstücke im WA 1, nördlich des Spielplatzes sowie südlich des WA 2 und im Westen des WA 3 mit einer Mulde (min. 30 cm tief) festgesetzt. Für die Funktionsfähigkeit der Flächen ist die Mulde im Kreuzungsbereich mit dem Wirtschaftsweg Ziffer 2 unter diesem hindurchzuführen.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird im Norden eine Retentionsmulde und im Süden eine Versickerungsmulde festgesetzt. Bei Erstellung eines Notüberlaufs an den Mischwasserkanal mittels Notüberlauf hat die Einleitung gedrosselt mit einem maximalen Zufluss von 1 l/s zur erfolgen.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

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.

Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist min. 25 cm unterhalb der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses zu errichten.

(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 (Rückfluss) 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 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Bei nichtsickerfähigem Untergrund ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal herzustellen. Die Einleitung hat gedrosselt mit einem maximalen Zufluss von 1 l/s zur erfolgen.

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 hat breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen.

12.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Es dürfen auf den Baugrundstücken nur Aufschüttungen oder Abgrabungen mit jeweils max. 1,0 m Höhendifferenz zum ursprünglichen Gelände erfolgen. Die Höhenentwicklung im Gelände ist anhand der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien ersichtlich, Zwischenhöhen müssten interpoliert werden.

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen in einem der standsicheren Gründung erforderlichen Maße erfolgen.

12.5 Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit warm-weißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist



darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtenden Flächen erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder angrenzende Grünstrukturen und Fassaden. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Es dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung der Grünflächen und Bäume, die sich im Gebiet befinden bzw. an das Gebiet im Norden anschließen, abstrahlen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

12.6 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 ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde einzuholen und 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.

V2: Baustelleneinrichtungsflächen

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

13. 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 müssen. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden. Um eine entsprechende Befahrbarkeit zu gewährleisten, müssen die Flächen für Fahrzeuge bis 40 t befestigt werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Fahrrecht eingetragen für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS). Dieses gilt für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“, Ziffer 6.

14. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung der Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH bei.



14.1 Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Es ist die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Die Höhe der Schallschutzwand bezieht sich auf das Niveau der Straßenachse der Bundesstraße B 300.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 22 „Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, Ausgabe November 2022, vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen. Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'w = 25$ dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.

14.2 Baulicher Schallschutz

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im Plan in Abb. 1 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln sowie der Bereich mit Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) festgesetzt.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die lärmabgewandte Nordfassade zu planen.
4. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche ausschließlich über Fenster im Bereich mit Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) verfügen, mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
 - Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 20 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass das betreffende Schlaf- oder Kinderzimmer über mindestens ein Fenster verfügt, an dem der, durch den



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 29

Verkehrslärm verursachten, Beurteilungspegel zur Nachtzeit 45 dB(A) nicht überschritten wird.

5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.
6. Die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude ist erst nach Errichtung der in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzwand zulässig.

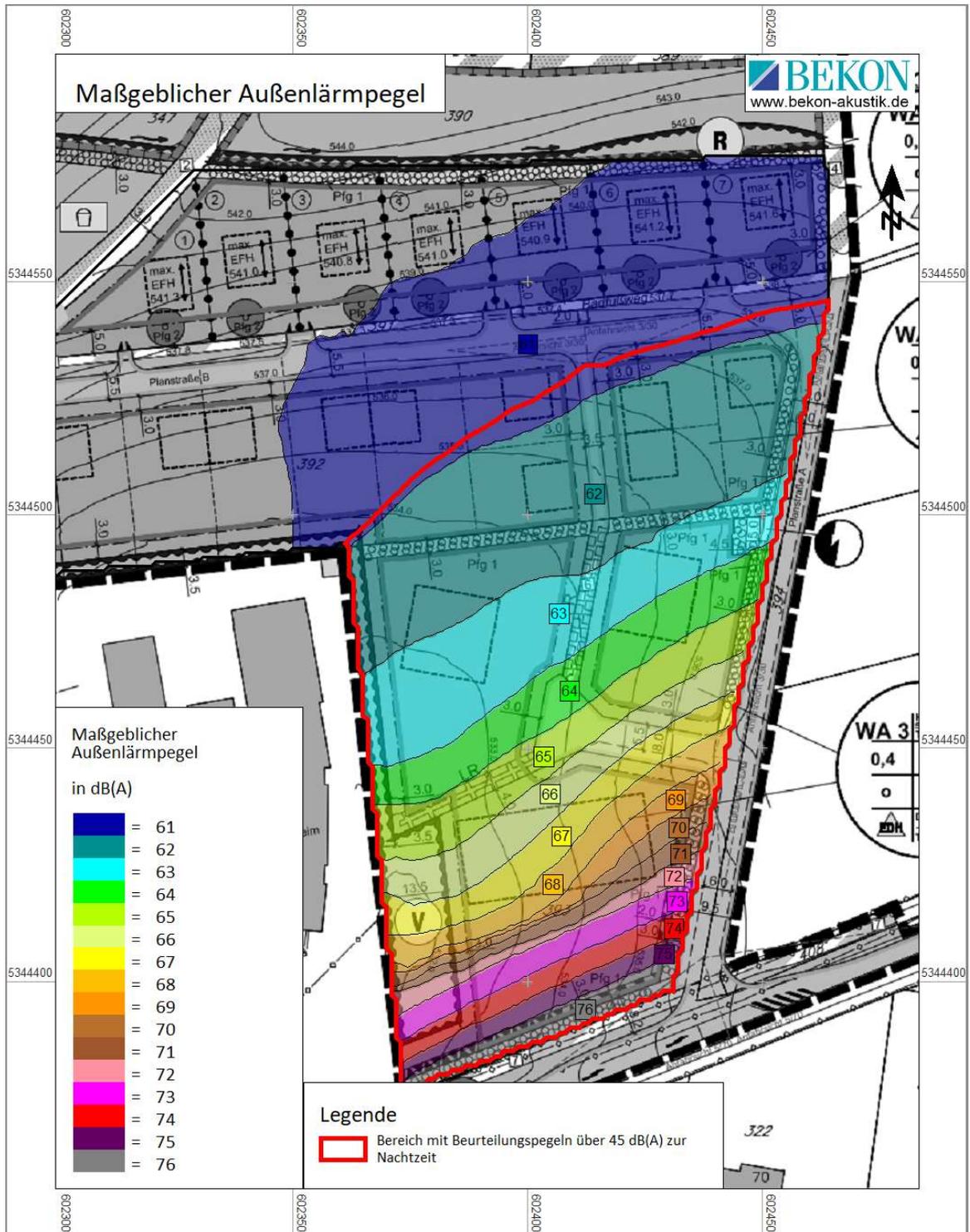


Abb. 1: Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ermittlung passiver Schallschutzmaßnahmen.



15. ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT VON BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zu Höhenlage gem. Ziffer 3

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3, welche nach Teil A Ziffer 1 dieser Satzung festgesetzt wurden, dürfen nicht vor förmlicher Abnahme der erstellten Bordsteinkanten der Erschließungsstraßen nach Teil A Ziffer 9 dieser Satzung bebaut werden.

Zu Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gem. Ziffer 11.1

Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten und die Nutzung des Spielplatzes sind erst zulässig, wenn die jeweiligen Mulden vollständig errichtet, funktionsfähig und förmlich abgenommen wurden.



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. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

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 Holzzäune und Zäune aus Metall bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m. Der Abstand vom Boden muss min. 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.

Zäune aus Metall sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig. 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 WA 1 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:



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 m^2 Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze herzustellen.

Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) sind 1 Stellplatz je 20 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. WASSERSCHUTZGEBIET

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der weiteren Schutzzone (III) des Wasserschutzgebiets „Weiherwegbrunnen“.



5. **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.

6. **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

7. **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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

8.1 Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders ist mit zeitweiser Lärmbelastung – 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.

8.2 Betrieb von Luftwärmepumpen

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 oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.



8.3 Empfehlungen zum baulichen Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

- Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
- Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
- Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
- Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
- Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

8.4 Zugänglichkeit von Normen

Alle Normen können bei der Stadt Krumbach zu den Regelöffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

9. TRINKWASSERVERSORGUNG

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes kann der nach DVGW geforderte Versorgungsdruck nicht gewährleistet werden. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Versorgungsträger bereit gestellte gewünscht werden, wird den Gebäudeeigentümern empfohlen dezentrale, private Hausdruckerhöhungsanlagen für die einzelnen Gebäude vorzusehen.

10. 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. Gezielte Versickerungsanlagen sind nach Merkblatt DWA A-138 zu bemessen.

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.

11. 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.

12. HOCHWASSERSCHUTZ

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit Hinweisen auf hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.



In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13. 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.

14. 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.

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF-Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

15. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Leitungen der LEW. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

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

Begründung - Entwurf

Plandatum: 28.07.2025

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 35

Bearbeitung:

Projektnummer 224.11208.00

Victoria Grolik

B.Eng.

Landschaftsarchitektin AKBW



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... 4

TABELLENVERZEICHNIS 4

A BEGRÜNDUNG 5

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.	Alternativprüfung.....	5
3.	Bedarfsermittlung.....	7
4.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	8
5.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	13
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	13
7.	Lage und Topographie.....	14
8.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	14
9.	Umweltrelevante Belange.....	16
10.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB.....	20
11.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	20
12.	Örtliche Bauvorschriften Bayern.....	30
13.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	31
14.	Planungsstatistik.....	32

B ANHANG..... 33

C QUELLEN..... 34



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung für Krumbach (Schwaben), 1840 bis 2022.....	7
Abbildung 2:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht Planungsstatistik.....	32
------------	----------------------------------	----



A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS 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 südlichen 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 rechtskräftigen Bebauungsplan „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ wird hierzu der Bereich nördlich des Badwegs bis Höhe Augsburgs 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 Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 Wohngebietes 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.

Mit E-Mail vom 6. April 2020 informierte der Flächeneigentümer der Flur-Nrn. 390 und 392 den Ersten Bürgermeister der Stadt Krumbach, dass er mit dem Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 393 der Gemarkung Hürben im Gespräch sei, um die Erarbeitung eines Baugebietes auf den Flur-Nrn. 390, 392 und 393 der Gemarkung Hürben anzustrengen. Im August 2020 stellte der Eigentümer einen Antrag auf Erlass einer Einbeziehungs- bzw.



Ortsabrundungssatzung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 392 der Gemarkung Hürben, um dort ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die Stadt Krumbach stand der Initiative, am östlichen Stadtrand ein Baugebiet zu entwickeln, aufgeschlossen gegenüber, da verfügbare Bauflächen dringend benötigt werden. In seiner Sitzung vom 1. Februar 2021 hat der Stadtrat der Baulandentwicklung in diesem Bereich zugestimmt. Der Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung wurde zurückgestellt, da ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden sollte. Im Rahmen dieses Konzeptes (2021) wurden unterschiedliche Konzepte der Erschließung und Bebauung geprüft. Im Juli 2022 konnte die Stadt Krumbach das Grundstück mit der Flur-Nr. 393 erwerben. Der Eigentümer der Flur-Nrn. 390 und 392 hat sich zwischenzeitlich gegen die Baulandentwicklung gestellt.

Um Innenentwicklung voranzutreiben und mögliche Baulücken einer Wohnnutzung zuzuführen wurden 2022 alle Grundstückseigentümer von Potentialflächen im Stadtgebiet 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.

Die Festlegung der jeweiligen Flächennutzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgt in erster Linie auf Ebene des Flächennutzungsplans. Dieser wurde mit Genehmigung vom 20.05.2025 geändert (rechtskräftig seit 23.05.2025) und stellt das Gebiet als Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplanänderung war auch die Begründung zur Wahl dieser Flächen zu entnehmen, städtische Flächen zur Innenentwicklung sind derzeit nicht vorhanden, in diesem Falle wurde eine Fläche erworben und weitere Flächen waren vom o.g. Flächeneigentümer für die Entwicklung als Bauland zugesagt.

Die Stadt hatte in Ihrer Verantwortung der Planungshoheit über die Schaffung von Wohnraum ein entsprechendes Konzept erstellen lassen, in welchem unterschiedliche Größen von Bauflächen sowie verschiedene Wohnformen enthalten waren, um die nachfolgenden Generationen und interessierte Bevölkerung in der Stadt zu halten. Grundsätzlich sollte sich das Gebiet dabei aus der gegebenen Topographie und der bestehenden und gewünschten Wegebeziehungen entwickeln. Hierbei wurden auch alternative Formen der inneren Erschließung geprüft, wobei der bestehende Badweg die grundlegende Ost-West-Ausrichtung vorgab. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde der Bebauungsplan entwickelt.

Im Rahmen der zwischenzeitlich beauftragten Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurde dann eine weitere Optimierung der Erschließung und Grundstücksaufteilung vorgenommen.



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 %.

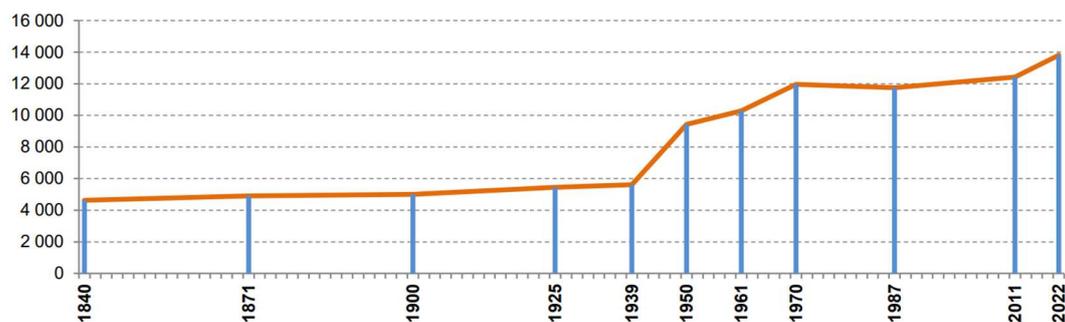


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung für Krumbach (Schwaben), 1840 bis 2022
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023).

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

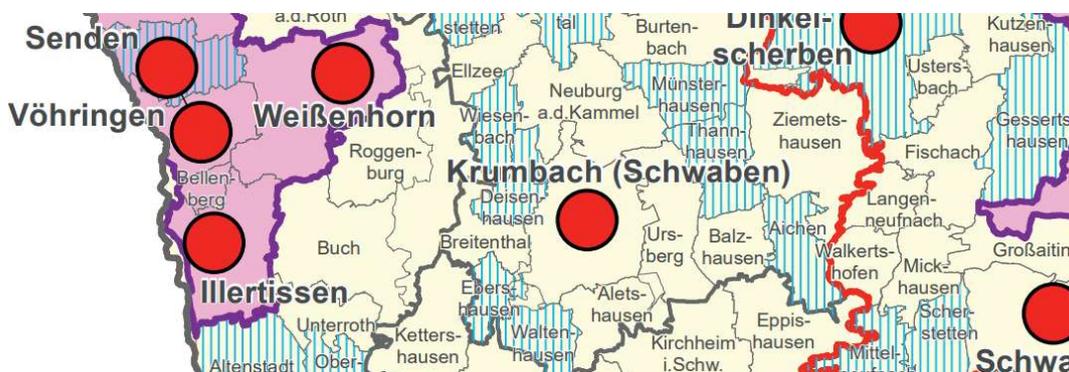


Abbildung 2: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023).

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:

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt bedarfsorientiert unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels. Hierzu werden im Gebiet unterschiedliche Bauformen zugelassen, die von Single-Wohnung bis großzügiges Einfamilienhaus den unterschiedlichen Bedarf abdecken. Potenziale der Innenentwicklung sowie Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

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

Auf bestehende Infrastruktur kann teilweise zurückgegriffen werden. Das Baugebiet wird an den Badweg von Westen sowie die „Augsburger Straße“ (Bundesstraße B 300) von Süden angeschlossen. Der aktuell an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Feld-/Wirtschaftsweg wird im Rahmen der Planung zur Erschließung des Baugebietes ausgebaut, wodurch neue Flächenversiegelung reduziert werden kann.

4.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Donau-Iller (RP DI; 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].

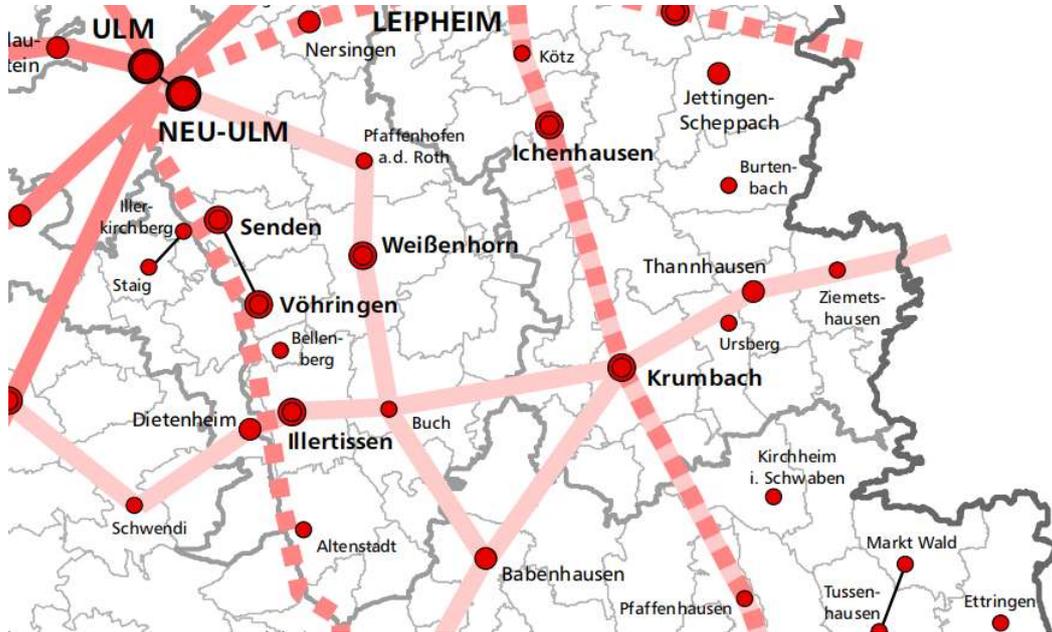


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller 2023
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung>, zuletzt abgerufen am 17.06.2024).

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 | Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

B | 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 | 2 Land- und Forstwirtschaft

B | 2.1 Landwirtschaft

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt.

B | 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:

Der Geltungsbereich schließt an vorhandene Siedlungsstrukturen am Ortsrand an und rundet diesen städtebaulich sinnvoll ab. Potenziale zur Innenentwicklung sowie Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und zur 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 gegenüberstehen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt über einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Überschneidungsbereich der beiden Gebiete sind die Zulässigkeit von ca. fünf Einzelhäusern, einer Hecke sowie Ausgleichs- und Wasserrückhaltemaßnahmen geplant. Die Stadt greift auf diese Fläche zu, da sie einen städtebaulich sinnvollen Anschluss an das Wohngebiet „Nördlich vom Badweg“ ergibt und die Erschließungsflächen auf diese Weise deutlich effizienter genutzt werden können. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche soll in diesem Bereich als artenreiche Extensivwiese entwickelt werden. Eine Bewirtschaftung der Fläche ist damit nicht ausgeschlossen. Die Bedarfsermittlung zur Flächenausweisung im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung „Krumbach Ost“ hat ergeben, dass die Stadt dringend Wohnraum benötigt. Ein entsprechendes Konzept zur Erarbeitung unterschiedlicher Bebauungsvarianten erfolgte bereits 2021. Die Aufstellung der Bauleitplanverfahren zur Realisierung dieses Konzeptes wurde bereits 2023 beschlossen.



Aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet sowie des geringen prozentualen Anteils im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Planungsalternativen und der mittleren/geringen Wertigkeit des Bodens mit einer eher geringen/mittleren Ertragsfähigkeit, ist die Wahl dieses Standortes für ein allgemeines Wohngebiet geeignet.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit der 19. Änderung (rechtsgültig seit 23.05.2025) im Bereich der Bebauungspläne Nr. 81/Krumbach „Krumbach-Ost – Nördlich vom Badweg“ und Nr. 85/Krumbach „Südöstlich vom Badweg“ geändert. Das Plangebiet ist somit im wirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Grünfläche (Spielplatz) und potenzieller Ausgleichsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

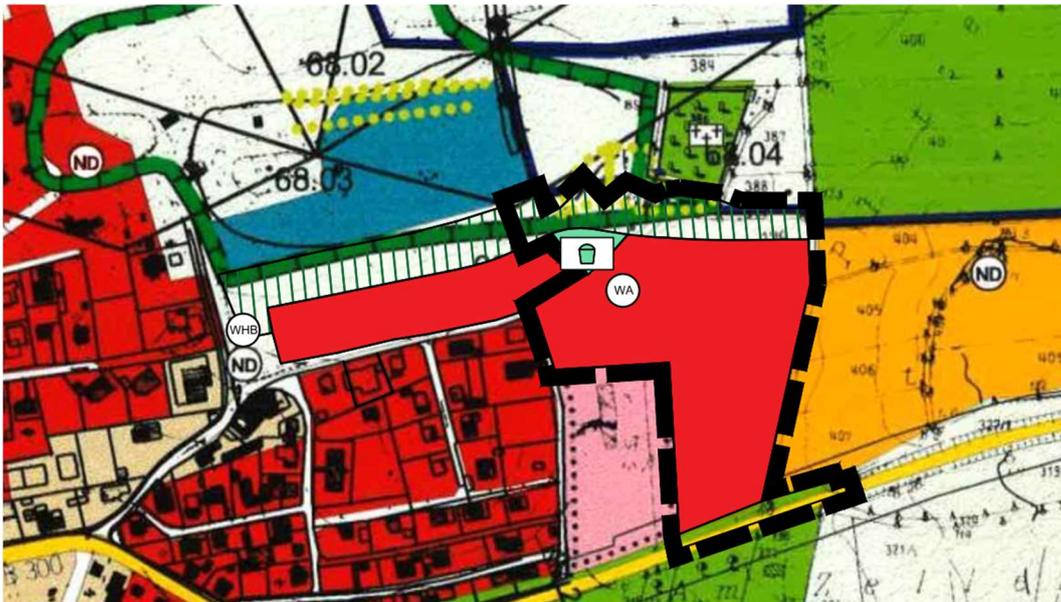


Abbildung 4: Lage des Plangebietes innerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans
(Quelle: Stadt Krumbach).

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nord-Westlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81/Krumbach „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ (28.05.2025). Südlich der Augsburger Straße liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 84/Krumbach „Nördlich vom Lexenrieder Weg“.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

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



Flurstücke 389, 390, 392, 392/1, 392/2 und 393 sowie Teilflächen der Flurstücke 327/1 (Augsburger Straße), 345, 347, 391, 394, 407 und 408.

Flurstücke in sonstigen Geltungsbereichen sind jeweils Teilflächen:

22/1, Gemarkung Attenhausen und 388, Gemarkung Niederraunau

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke 328, 344, 348, 385, 386/2, 386/3, 386/4, 388, 393/1, 403, 404, 405 und 406.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke der sonstigen Geltungsbereiche sind:

Flurstücke der Gemarkung Attenhausen:

22, 404 und 688/2.

Flurstücke der Gemarkung Niederraunau:

386, 387 und 388/1.

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Krumbach am Ortsrand. Das Gelände hat im Südwesten den tiefsten Punkt und steigt dann nach Norden und Osten mit zunehmender Neigung bis zu einem Plateau im Norden an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöheaufnahme bzw. Bestandvermessung zugrunde.

Nördlich schließen land- und forstwirtschaftliche Flächen an, östlich und nord-westlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. 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 Augsburgische Straße (Bundesstraße 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.

Das Gebiet wird von dem Badfußweg, einer direkten Fußwegverbindung zum Heilbad Krumbach, durchquert.

Südlich der B 300 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich vom Lexenrieder Weg“, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha zzgl. 0,32 ha Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich.

8. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil als Grünland und Ackerbauflächen einer meist ökologischen Landwirtschaft



genutzt. Des Weiteren befinden sich Straßenverkehrsflächen, Geh- und Radwege sowie Wirtschaftswege im Geltungsbereich. Am westlichen sowie nördlichen Rand des Flurstücks 392, entlang des Badfußwegs, wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere kleine Bäume gepflanzt. An der östlichen Grenze des Flurstücks 393 besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung eine Feldhecke. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich im Süden, entlang der Augsburgener Straße (Bundesstraße B 300) zwischen Straßenverkehrsfläche und Geh- und Radweg, drei Einzelbäume. Im Norden ragen ein Feldgehölz sowie ein forstwirtschaftlich genutztes Wäldchen in den Geltungsbereich hinein.

Im Westen grenzen Wohngebiete sowie ein Seniorenheim der AWO an das Plangebiet an, im Osten folgen weitere landwirtschaftliche Flächen. In einer Entfernung von ca. 750 m westlich liegt das Heilbad „Krumbad“. Angrenzend an das nördlich gelegene Feldgehölz liegt der Jüdische Friedhof aus dem Jahr 1628 angelegt mit dem um 1898 errichteten Thahará-Haus. Im Süden schließen an die Augsburgener Straße Kleingartenanlagen, ein stark eingegrüntes Einzelhaus sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen an.

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 „Augsburger Straße“ (Bundesstraße B 300). Außerdem wird die vorhandene Straße „Badweg“ nach Osten ausgebaut. Der bestehende Badfußweg wird an derselben örtlichen Lage beibehalten um weiterhin das Krumbad fußläufig zu erschließen.

Im Plangebiet sind unterschiedliche bauliche Dichten geplant. Östlich des Altenheims sollen Geschosswohnungsbau oder Wohngemeinschaften entstehen. Die bestehenden Straßen „Badweg“ und „Augsburger Straße“ in Westen 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 Bundesstraße B 300 (in diesem Bereich auch „Augsburger Straße“) zu erschließen. Nach Norden soll die Dichte der Bebauung abnehmen und sowohl eine Doppelhaus- sowie Einzelhausbebauung ermöglichen. Den nördlichen Wohngebietsrand bilden Grundstücke mit Einzelhausbebauung, im direkten städtebaulichen Anschluss an das Wohngebiet „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“.

Für die Bewältigung des zusätzlich anfallenden Verkehrs wird ein bestehender Feldweg an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs als Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Fahrbahnbreite von 6 m ausgebaut. Dies ermöglicht unter anderem auch den Begegnungsverkehr PKW – landwirtschaftliche Zugmaschine, insbesondere für den Fall, wenn entlang der Verkehrsfläche geparkt wird. Im Süden ist parallel zur Planstraße A ein Gehweg vorgesehen um die fußläufige Anbindung zu gewährleisten. Der Fußweg führt im Verlauf durch das südliche Wohngebiet WA 3 nach Norden und schließt an den „Badfußweg“ an. Um den Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS), insbesondere den Rettungskräften, den nötigen Zugang zu allen Grundstücken zu gewährleisten wird der Fußweg mit der Kennziffer 6 zwischen WA 3 und WA 2 mit einem Fahrrecht belegt. Wirtschaftswege werden zur Sicherung des Bestandes (Kennziffern 2-4) sowie zur Anbindung (Kennziffer 1) in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen mehrere unterirdische Leitungen. Darunter Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Stromleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) und Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH. Um das geplante Gebiet ausreichend mit Strom zu versorgen, ist unter anderem die Errichtung einer neuen Trafostation sowie die Verlegung zusätzlicher 20-kV-Leitungen im Geltungsbereich geplant.

Im Bereich des Badwegs sowie der Augsburger Straße liegen zudem Wasserleitungen sowie Mischwasserkanäle. In den neuen Verkehrsflächen ist die Verlegung neuer Leitungen geplant. Zudem soll der Mischwasserkanal in der Augsburger Straße saniert und ausgebaut werden. Somit kann das Gebiet an den Bestand angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage der Bebauung sowie der Höhenentwicklung im Geltungsbereich insgesamt, sind unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Wasserver- und -entsorgung erforderlich. Um Boden- und Grundwasserschutz gerecht zu werden und die Menge des anfallenden zu bewirtschaftenden Schmutzwassers gering zu halten wird im Gebiet auf Versickerung und Rückhalt gesetzt

9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

9.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.



Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 300 und des AWO Seniorenheims Krumbach.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit Stand vom 15.07.2025 erstellt um abzuklären, ob von den öffentlichen Verkehrswegen sowie dem Seniorenheim schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen. Die schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anhang 1 bei.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ eingehalten. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Zur Konkretisierung der Schädlichen Umwelteinwirkungen nach BImSchG hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Die Erwartungshaltung an den Lärmschutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt. Zur Tagzeit werden die Orientierungswerte im südlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte nur im nördlichsten Teil des Plangebietes eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit im gesamten überbaubaren Bereich eingehalten und zur Nachtzeit im südlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenachse „Augsburger Straße“ (Bundesstraße B 300) überschritten. Im Plangebiet betrifft diese Überschreitung zukünftig nur Gebäude, welche bis unmittelbar an den Rand der Baugrenze im Süden des Plangebietes herangebaut werden. Bereits ab einem Abstand von ca. 5 m zur Baugrenze wird der Wert von 60 dB(A) unterschritten.

Es sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich und in den Bauungsplan aufgenommen worden.

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 / Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrengebiete des HQ100 sowie HQextrem vor. Das Gebiet befindet sich jedoch im Bereich wassersensibler Bereiche.

Da sich das Plangebiet an einem Hang befindet, ist im Falle von Starkregenereignissen mit wildabfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Um eine übermäßige Belastung der neu entstehenden Bebauung zu vermeiden, werden im Gebiet Entwässerungsmulden, Retentionsflächen und Flächen für die Versickerung geschaffen. Zudem sind Gehölzpflanzungen sehr wirksam bei der Pufferung von wild abfließendem Wasser, sodass durch die quer zum Gefälle angelegten Hecken eine weitere Funktion als Puffer entsteht. Die Mulde im Norden des Gebietes ist als zusammenhängendes Entwässerungssystem herzustellen, um das von Norden auf das Gebiet abfließende Wasser aufzufangen, zu puffern und abzuleiten. Hierzu dient die im östlichen Verlauf liegende Retentionsfläche. Ein Rückhalt kann nicht garantiert werden, da Starkregenereignisse nicht vorhersehbar und nicht ausreichend rechnerisch erfasst werden können. Die Retentionsfläche stellt eine zumutbare Größe dar, darüber hinaus anfallendes Wasser fließt oberflächlich ab und kann breitflächig in öffentlichen und privaten Grünflächen versickern. Eine weitere Mulde verläuft entlang des westlichen Gebietsrandes. Sie dient dazu, die angrenzende Bebauung der AWO auf Flurstück 393/1 vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Hierzu wird am tiefsten Punkt des Geländes auf Flurstück 393 eine Fläche für Versickerung festgesetzt. Als Einstauvolumen wurde eine Menge von 70 m³ angesetzt. Die Einstauebene kann zudem mit einem Notüberlauf an den Mischwasserkanal ausgestattet werden. In diesem Fall darf, um die Kapazitäten des Mischwasserkanals nicht zu überfordern, die höchstzulässige Abflussmenge 1l/s nicht überschreiten. Neben der Leitung und Rückhaltung des wildabfließenden Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen, erfolgen weitere Regelungen für den privaten Bereich. Hier wird auf breitflächige Versickerung und Wasserrückhalt in Zisternen mit Sickerschächten gesetzt. Um in direkter Gebäudenähe das Überlaufen der Zisternen im Falle von extremen Starkregenereignissen auf ein Minimum zu reduzieren, sind hier ebenfalls gedrosselte Notüberläufe möglich. Sollte es im Gebiet zu einer Überlastung des Kanalsystems und der Entwässerungsanlagen kommen, muss mit oberflächlich anstehendem Wasser und rückschlagendem Wasser aus den Kanalleitungen gerechnet werden. Der Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser obliegt den jeweiligen Bauherren. Um hierzu eine Orientierung möglicher Maßnahmen zu listen, wurde ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser im Bebauungsplan formuliert.

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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7f 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 CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (Albedo Effekt).
- 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.

9.5 Bodenmanagement

Dem beiliegenden Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass selbst für die Errichtung nicht unterkellertes Gebäude ein Bodenaustausch von min 1,0 m Tiefe nötig ist. Neben den im Zuge der Errichtung von Bauwerken zulässigen Geländeanpassungen, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im Rahmen der Freiflächengestaltung nur in geringen Umfang jeweils bis zu max. 1,0 m über ursprünglichem Gelände zulässig.

Demnach ist im Zuge der Bebauung des Plangebietes mit anfallenden Bodenmengen zu rechnen, die die Wiederverwertbarkeit innerhalb des Gebietes übersteigen. Die vorherrschenden geologischen Schichten konnten folgenden Zuordnungswerten nach EBV zugeordnet werden:

Auffüllungen: Z 0; Grenzwerte für Schwermetalle wurden in den Stichproben nur gering unterschritten, daher ist eine höhere Einstufung nach Z 1.1 möglich, bei Nachweis der Z 0-Zuordnungswerte im Rahmen einer Haufwerksdeklaration ist voraussichtlich eine Verwertung in einer Z 0-Trockengrube möglich.

Deckschichten: Z 0; Grenzwerte für Schwermetalle wurden in den Stichproben nur gering unterschritten, daher ist eine höhere Einstufung nach Z 1.1 möglich

Flinzsande: Z0; Grenzwerte für Schwermetalle wurden nur gering unterschritten, daher ist eine höhere Einstufung nach Z 1.1 wahrscheinlich

Asphalt aus den Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs kann gebunden und ungebunden wiederverwertet werden.



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

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind den Beschlüssen der jeweiligen Gremien zu entnehmen.

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 aufgrund des Emissionspotenzials den Charakter des Wohngebietes stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden im Gebiet zugelassen, da sie die Nutzungsvielfalt im Gebiet fördern.

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 und eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen.

Sie richtet sich in den einzelnen allgemeinen Wohngebieten nach der Konzeption des Baugebietes. So wird im WA 3 Geschosswohnungsbau ermöglicht, während die nördlichen, teils exponierten Hanglagen im WA 1 und WA 2, in Anlehnung an die umliegende bauliche Struktur und das ortsbildtypische Erscheinungsbild der näheren Umgebung, eine geringere Höhenentwicklung und damit auch abnehmende bauliche Dichte erreichen.

11.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein städtebaulich verträgliches 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 Gebiets- und Geländecharakter 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 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 und der Reduzierung des nötigen Bodenaushubs wird die Höhenlage definiert.

Im WA 1 wird die Höhenlage gemäß Planeintrag definiert. Bezug genommen wurde zum bestehenden Gelände unter Berücksichtigung des geplanten Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsflächen. Die Festsetzung erfolgt je Grundstück um im bewegten Gelände eine sich eingliedernde Höhenentwicklung 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 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser vorgesehen. Im WA 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich. Hierdurch sollen im WA 3 eine Vielzahl städtebaulicher Konzeptionen zur Schaffung von Wohnungen unterschiedlichster Ansprüche ermöglicht werden.

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.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Um die Funktionsfähigkeit im Natur- und Wasserhaushalt vollständig zu erhalten, wird eine Bebauung von Grünflächen generell ausgeschlossen.

11.5.1 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. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie eine geringere Beeinflussung auf die städtebauliche Raumbildung haben.

11.5.2 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 m²



Nutzfläche ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen und Mülltonneneinhausungen auch außerhalb zulässig.

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 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.

11.8 Verkehrsflächen

11.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße A und B dienen der Erschließung des Plangebietes. Die Flächenfestsetzung der Planstraße A berücksichtigt neben der Fahrbahn auch einen Grünstreifen zur Abgrenzung der Fahrbahn gegenüber den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie Flächen für einen straßenbegleitenden Gehweg im südwestlichen Bereich. Die Aufteilung wird im Bebauungsplan unverbindlich festgesetzt und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

11.8.2 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 oder Fußgänger und Radfahrer und sind durch Nummerierungen in der Planzeichnung zugeordnet.

Weiterhin werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (1-4) 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.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine neue Wegeverbindung (1) als Wirtschaftsweg zwischen Wohngebiet und des Vereinsgeländes des Schützenbund Krumbach eV geschaffen.

Im Westen (2) und entlang der nördlichen (3) Grenze des Geltungsbereiches wird die Anbindung als „Wirtschaftsweg“ durch Festsetzung gesichert. Dadurch wird eine öffentliche Benutzung für Fußgänger und für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge zum bestehenden Wald und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie eine Verbindung vom bestehenden Weg nach Norden zum jüdischen Friedhof hin und zum bestehenden „Wirtschaftsweg“ an der östlichen (4) Plangebietsgrenze ermöglicht.

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



11.8.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

11.9 Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sichert dem Versorger eine Fläche für die herzustellende Trafostation zu. Diese ist notwendig, um die neuentstehenden Wohngebiete mit ausreichender Stromspannung zu versorgen.

11.10 Festsetzungen zur Grünordnung

11.10.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil werden die öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen, straßenbegleitende Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Spielplatz festgesetzt.

Der Ausgleich zum Bebauungsplan wird planintern im Geltungsbereich des Ortes des Eingriffs und im sonstigen Geltungsbereich erbracht. Die Flächen sind entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche A1 bis A3 gekennzeichnet. Es handelt sich um den nördlichen Bereich des Flurstücks 347, Gemarkung Hürben, einer Teilfläche des Flurstücks 22/1, Gemarkung Attenhausen und einer Teilfläche des Flurstücks 388, Gemarkung Niederraunau. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Krumbach. Weiterhin wird eine Teilfläche des Flurstücks 390, Gemarkung Hürben als Ausgleichsfläche festgesetzt, welches sich in Privatbesitz befindet.

Die Flächen der Gemarkung Hürben (A1) werden derzeit als mäßig extensiv, artenarmes Grünland genutzt und sollen zu einer extensiv genutzten, artenreichen eher mageren Blühwiese entwickelt werden. Ein Pflege- / und Entwicklungskonzept wurde zur Sicherstellung der Ausgleichserbringung festgesetzt. Die Ausgleichsflächen der Maßnahme A1 umfassen insgesamt ca. 3.761 m² (15.044 WP). Die Fläche auf Gemarkung Attenhausen (A2) liegt derzeit als extensive Feuchtwiese brach und soll zu einer Streuobstwiese auf Extensivgrünland, sowie einer Saumvegetation feuchter Standorte entwickelt werden. Ein Pflege- / und Entwicklungskonzept wurde zur Sicherstellung der Ausgleichserbringung festgesetzt. Die Ausgleichsfläche der Maßnahme A2 umfasst insgesamt ca. 2547 m² (13.755 WP). Die Fläche auf Gemarkung Niederraunau (A3) ist Teil einer Ausgleichsflächenbevorratung der Stadt und wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 65/Krumbach „Einsle-Areal“ hergestellt. Eine verbleibende Restfläche wird dem gegenständlichen Verfahren angerechnet. Zum weiteren Erhalt der Fläche wurde ein Pflege- / und Entwicklungskonzept festgesetzt. Die Ausgleichsfläche der Maßnahme A3 umfasst insgesamt ca. 603 m² (3.618 WP).

Der Ausgleichsbedarf von 32.193 WP kann somit vollständig erbracht werden. Es verbleibt somit ein Überschuss von ca. 224 WP.



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 Gehölzen.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses puffern das wildabfließende Wasser von den Geländehängen um die geplante Bebauung vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu schützen.

Im zeichnerischen Teil werden die öffentlichen Grünflächen entlang des Badfußwegs als straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes und heben den „Badfußweg“ von der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B ab.

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 der Einfamilienhausbebauung im Norden hin zur Mehrfamilienhausbebauung im Süden. Gehölzpflanzungen sind sehr wirksam bei der Pufferung von wild abfließendem Wasser, sodass sie, durch ihre Anordnung quer zum Gefälle, eine weitere Funktion als Puffer erbringen.

11.10.3 Pflanzgebote und Pflanzhaltungen

Die festgesetzten Pflanzgebote sichern die Gestaltung und Qualität der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze 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.

Um den bestehenden Baum entlang der B 300 zu erhalten, wurde eine Pflanzbindung festgesetzt.

Um den Waldrand im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches zu erhalten, wurden Pflanzbindungen festgesetzt.

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 Retentionsmulde mit Retentionsfläche festgelegt.

Eine solche Mulde ist zudem südlich des WA 2 und folgend im Westen des WA 3 notwendig, an deren südlichen Ende eine großflächige Versickerung vorgesehen wird. Die Sickermulde soll ausschließlich der Ableitung des wildabfließenden Wassers bei Regenereignissen dienen



und eignet sich nicht für die Entwässerung der privaten Grundstücke. Hierfür sind gesonderte Festsetzungen getroffen worden. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine Zuwegung für Unterhaltungsarbeiten sicherzustellen.

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

Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurden Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vorschläge des Wasserwirtschaftsamtes festgesetzt.

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

11.12.1 Dachdeckung, Dachbegrünung

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 müssen Flachdächer begrünt werden.

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. Dies ermöglicht zudem die Nutzung der Fläche auf mehreren Ebenen.

11.12.3 Anforderung an Oberflächen/Versickerung

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

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 worden.

11.12.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

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

11.13 Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung von Bestand und Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht zu sichern ist.



Im Bereich des Gehweges (Ziffer 6) ist ein Fahrrecht für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) festgesetzt. Dies dient der Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Stichstraße von Blaulichtfahrzeugen im Einsatzfall.

Im WA 3 ist ein Leitungsrecht eingetragen. Dies dient der Anbindung der öffentlichen Flächen an die Versickerungsfläche, sodass das anfallende Niederschlagswasser gezielt der Versickerung zugeleitet werden kann. Um die Funktion des Regenwasserkanals zu gewährleisten muss die Fläche für Unterhaltungsfahrzeuge (z.B. Spülfahrzeug) befahrbar sein.

11.14 Gebiete zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 300 und des AWO Seniorenheims Krumbach.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA24-129-G01-E01-01" mit dem Datum 15.07.2025 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG und TA Lärm

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im südlichen Teilbereich des Plangebietes zur Tagzeit überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte im nördlichsten Teil des Plangebietes eingehalten.



Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit im gesamten überbaubaren Bereich eingehalten und zur Nachtzeit im südlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenachse überschritten. Im Plangebiet betrifft diese Überschreitung zukünftig nur Gebäude, welche bis unmittelbar an den Rand der Baugrenze im Süden des Plangebietes herangebaut werden. Bereits ab einem Abstand von ca. 5 m zur Baugrenze wird ein Wert von 60 dB(A) unterschritten.

Um im gesamten Geltungsbereich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Es wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m bezogen auf die Straßenachse der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Bundesstraße B 300 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand werden zur Tagzeit im gesamten überbaubaren Bereich des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Erdgeschoss eingehalten. Es kann daher zur Tagzeit auch von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität in den Freiflächen ausgegangen werden. Zur Nachtzeit werden vor allem in den Obergeschossen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Um auch in den Obergeschossen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erzielen, wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 Metern notwendig gewesen. Dies wurde aus städtebaulichen Gründen von der Stadt abgelehnt. Die massive bauliche Höhe direkt am Geh- und Radweg entlang der B 300 hätte das Orts- und Landschaftsbild zu sehr beeinträchtigt.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich. Ob eine Fassade geeignet ist oder nicht, ist im Rahmen eines für das jeweilige Gebäude oder der Änderung des Gebäudes erstellten Gutachtens zu ermitteln. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Aussagen für die einzelnen



Gebäude getroffen werden, da die konkrete Bebauung mit den jeweiligen Abschirm- oder Verstärkungswirkungen noch nicht feststehen.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Nordfassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der



Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in den Textteil vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Augsburgener Straße/ den Badweg (Planstraße B) sowie über eine geplante Zufahrtsstraße im Osten des Plangebietes (Planstraße A). Die Zufahrtstraße mündet in die Bundesstraße B 300. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Geplante Zufahrtsstraße

Es befinden sich keine bestehenden Wohngebäude im Einwirkungsbereich der geplanten Zufahrt im Osten des Plangebietes.

Augsburger Straße

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.



Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

11.15 Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt müssen Regelungen zur Reihenfolge der Bebauung getroffen werden. In diesem Fall muss aufgrund fehlender vertiefender Erschließungsplanung sichergestellt werden, dass die Höhenbezüge zur Herleitung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe hergestellt worden sind, sowie das Baugebiet vor übermäßigem wildabfließendem Wasser, insbesondere während der Baufeldräumung und Errichtung der Gebäude und des Spielplatzes, geschützt sind. Hierzu muss das Entwässerungssystem aus den festgesetzten Mulden und Entwässerungsflächen vor Bebauung vollständig funktionsfähig sein.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des Ortsbildes und um eine Einbindung in die bebaute Umgebung zu gewährleisten sind Anforderungen an die Dachgestaltung und Gestaltung der Außenwände sowie Dachaufbauten getroffen worden. Aufgrund des hohen Wartungsaufwandes und des Gefahrenpotenzials sind Freileitungen untersagt. Im Zuge der Dachgestaltung ist ein Beitrag zu regenerativer Energie bzw. zur Nachhaltigkeit zu leisten.

12.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und zur Wahrung des Charakters eines allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nicht zulässig. Schilder die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen sind zulässig, da sie der Sichtbarkeit der ansässigen Betriebe dienen und ein Auffinden der jeweiligen Betriebe erleichtern.

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. Um einer Überhitzung der Wohngebiete entgegenzuwirken und die Wasseraufnahmefähigkeit der Freiflächen aufrechtzuerhalten sind Schottergärten verboten.

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und um dem § 37 WHG gerecht zu werden 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 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. Im Falle der gegenständlichen Bauleitplanung betrifft dies Flächen des Denkmalschutzes, Flächen amtlich kartierter Biotope und Naturdenkmäler (flächig und punktuell) sowie ein angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet.

Des Weiteren sind Hinweise enthalten. Darunter aufgeführt sind unter anderem weiterführende Maßnahmen zum Umgang und Schutz vor Lärmimmissionen, der Sicherstellung eines ausreichenden Trinkwasserversorgungsdrucks sowie Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser und dem Umgang mit Niederschlagswasser.



14. PLANUNGSSTATISTIK

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

Zusätzlich wurden 0,32 ha Ausgleichsflächen in den sonstigen Geltungsbereichen, jeweils eine Teilfläche des Flurstücks 22/1, Gemarkung Attenhausen und Flurstück 388, Gemarkung Niederraunau, festgesetzt.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1,65	53,7
Verkehrsflächen	0,37	12,1
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Gehweg“	0,04	1,3
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,03	1,0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	0,15	4,8
Versorgungsfläche	0,003	0,1
Öffentliche Grünflächen (davon als Ausgleichsfläche)	0,70 (0,37)	22,8
Private Grünflächen	0,13	4,2
Gesamtfläche	3,07	100

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



B 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.
- Anhang 2: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg“ der Stadt Krumbach LA24-129-G01-E01-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15.07.2025, Augsburg.
- Anhang 3: Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Krumbach Ost – südöstlich vom Badweg“, Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG vom 28.07.2025, Hermaringen.
- Anhang 4: Baugrundgutachten, Bebauungsplan Nr. 81 „Krumbach Ost- nördlich vom Badweg“, Kling Consult GmbH vom 10.10.2023, Krumbach
- Anhang 5: „Am Badweg“ – städtebauliches Konzept, Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG vom 11.06.2021, Hermaringen.



C QUELLEN

- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Krumbach (Schwaben) Berechnungen bis 2039
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 Demographisches Profi für den Landkreis Günzburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2024): Stadt Krumbach (Schwaben) 09 774 150 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN-Web bzw. FIS-Natur online abgerufen, Stand Oktober 2023
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Umweltatlas, online abgerufen Stand Oktober 2023
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayernatlas, 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
- 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
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- INGENIEURBÜRO GANSLOSER GMBH & CO. KG, Hermaringen: Erschließung "Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg" in Krumbach (Schwaben) - Vorplanung, Stand November 2024
- 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)
- REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (1987): Regionalplan Donau-Iller
- STADT KRUMBACH (SCHWABEN): Flächennutzungsplan Stand 1999
- STADT KRUMBACH (SCHWABEN): Flächennutzungsplan 19. Änderung im Bereich „Krumbach Ost“, 23.05.2025
- DR. ANDREAS SCHULER, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ARTENSCHUTZ, Neu-Ulm (25.11.2024): Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Krumbach Ost – Südlich vom Badweg“
- BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH, Augsburg (15.07.2025): Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Krumbach Ost - Südöstlich vom Badweg“ der Stadt Krumbach



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 35 von 35

INGENIEURBÜRO GANSLOSER GMBH & CO. KG, Hermaringen (11.06.2021): „Am Badweg“ -
städtebauliches Konzept

Stadt Krumbach



UMWELTBERICHT

mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

Plandatum: 28.07.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

-nach Satzungsbeschluss-
.....

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

-nach Satzungsbeschluss-
.....

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 52

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	34
4. Zusätzliche Angaben	48
B QUELLEN	52



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 52

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	18
Abbildung 4:	Wassersensible Bereiche.....	20
Abbildung 5:	Ausschnitt Einzugsgebiete der Wasserversorgung „Weiherbrunnen“	20
Abbildung 6:	Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereichs.....	21
Abbildung 7:	Maßgeblicher Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs.....	25
Abbildung 8:	Boden- (links) und Baudenkmal (rechts) am nördlichen Rand des Plangebiets ...	26
Abbildung 9:	Naturdenkmäler nahe des Plangebiets	27
Abbildung 10:	Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen im Gebiet	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.....	12
Tabelle 4:	Einstufung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung.....	16
Tabelle 5:	Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet	21
Tabelle 6:	Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit.....	29
Tabelle 7:	Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren nach Schutzgütern.....	33
Tabelle 8:	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	37
Tabelle 9:	Einstufung der Biotop-, Nutzungstypen im Bestand.....	40
Tabelle 10:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume.....	44
Tabelle 11:	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahme..	46
Tabelle 12:	Maßnahmen des Monitorings.....	50



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 hat im Südwesten den tiefsten Punkt und steigt dann nach Norden und Osten mit zunehmender Neigung bis zu einem Plateau im Norden an. Aktuell werden die Flächen zum Großteil landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt. Nördlich schließen land- und forstwirtschaftliche Flächen an, östlich und nord-westlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. 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 (Bundesstraße 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.

Das Gebiet wird von dem Badfußweg, einer direkten Fußwegverbindung zum Heilbad Krumbad, durchquert.

Südlich der B 300 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich vom Lexenrieder Weg“, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet.

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 52

Flurstück 389, 390, 392, 392/1, 392/2, und 393 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 327/1 (Augsburger Straße), 345, 347, 391, 394, 407 und 408.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke 328, 344, 348, 385, 386/2, 386/3, 386/4, 388, 393/1, 403, 404, 405, und 406.



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 3 bis 10 m möglich) Verkehrsfläche (Straße), Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Geh- und Radweg“ Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ Flächen für die Ver- und Entsorgung (Trafostation) 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 zzgl. Sonstige Geltungsbereiche ca. 0,32 ha Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flurstücke 22/1, Gemarkung Attenhausen und 388, Gemarkung Niederraunau)

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. Es liegt ein Lärmgutachten von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vor, welches sowohl aktive (Lärmschutzwand) als auch passive Lärmschutzmaßnahmen als erforderlich ansieht.
Wasserschutz / Wassergesetz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Weiherwegbrunnen“ und grenzt im Norden an das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210772800079 „Krumbach (Schwaben), St“ an. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ ₁₀ - HQ _{Extrem}). Allerdings liegt es teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Der Geltungsbereich befindetet

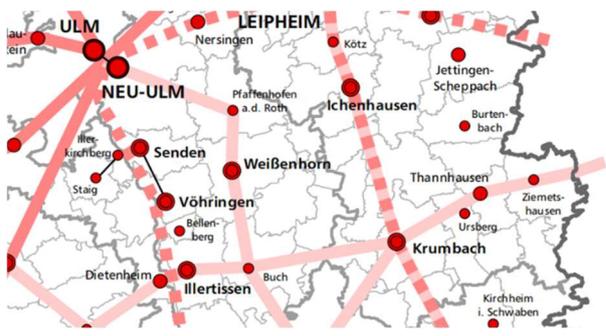


	<p>sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Geröllsandserie“ welche als regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit einzustufen ist, Ton- und Mergelhorizonte jedoch Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeit.</p> <p>Die Niederschlagswässer 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</p>



	<p>breite Grünfläche (Ausgleichsfläche) sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Heckenpflanzungen (Pfg1) zur Abgrenzung des Geschosswohnungsbaus und den Einfamilienhäusern sowie zur Eingrünung (Pfg2) zur freien Landschaft und der Lärmschutzwand im Plangebiet vorgesehen. Durch lageverbundene Baumpflanzungen (Pfg3) und nicht langeverbundene Baumpflanzungen (Pfg4) werden zusätzlich Eingrünungen für den privaten Bereich festgesetzt. Durch Pflanzbindungen werden ein Einzelbaum entlang der B 300 und der Waldsaum im Nordwesten im Gebiet erhalten.</p> <p>Weitere Ausgleichsflächen befinden sich in den sonstigen Geltungsbereichen auf Teilflächen der Flurstücke 22/1, Gemarkung Attenhausen und 388, Gemarkung Niederraunau</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: https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung, zuletzt abgerufen am 17.06.2024).</p>
<p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Krumbach (2003)</p>	<p>Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der nördliche Bereich ist als potentielle Ausgleichsfläche und im Nordwesten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Hauptverkehrsstraße und öffentliche Grünflächen.</p>

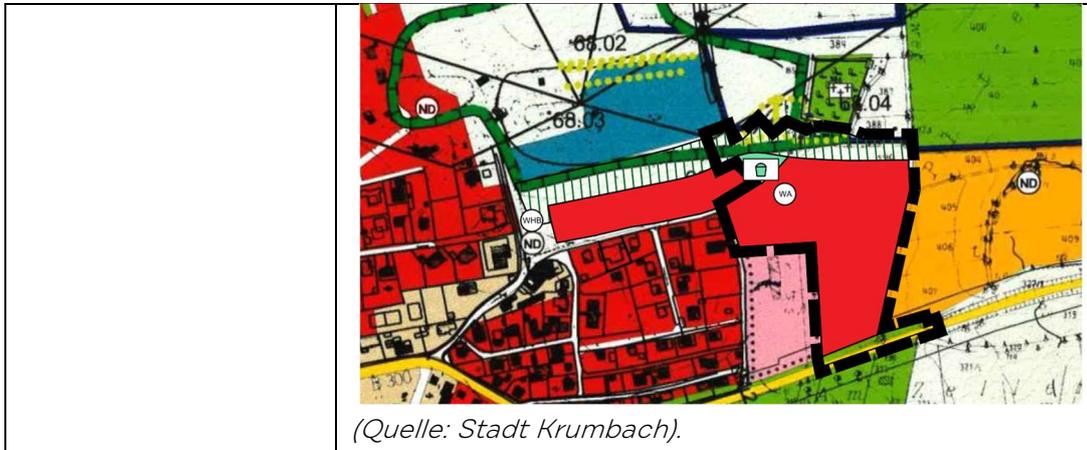


Tabelle 3: Ziele der Fachpläne

(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 wurde 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 besetzte, 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 B 300 „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 Bestandswegs (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	
G211	Mäßig extensives, artenarmes Grünland	6	
B112	Mesophile Gebüsch	10	
B212	Feldgehölz, mittlere Ausprägung	10	
V11	Verkehrsflächen (B 300), versiegelt	0	



V12	Verkehrsfläche befestigt, Schotter	1	
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 festgesetzt. 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 sowie zur Eingrünung (Pfg2) zur freien Landschaft 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)“.

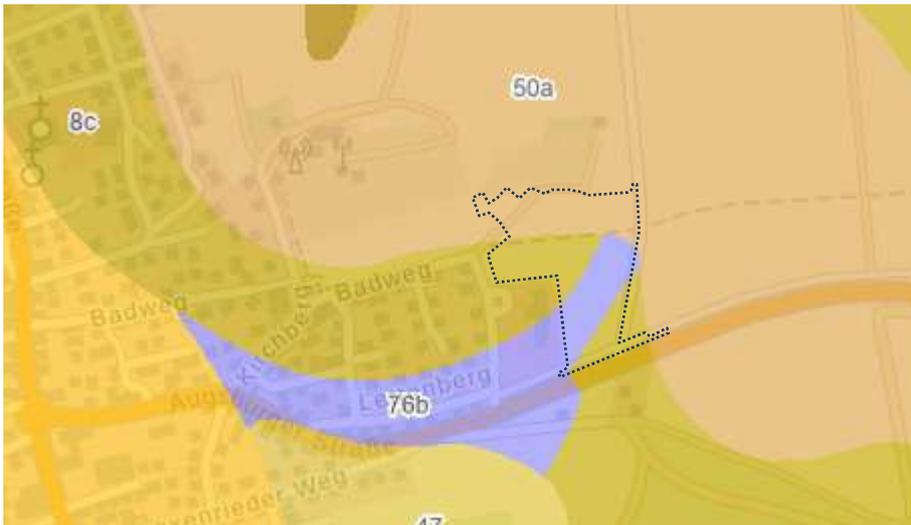


Abbildung 2: Ausschnitt Bodenübersichtskarte 1:25.000 im Bereich des Plangebiets
(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 05.08.2024).

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 somit im Gebiet eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit auf. Für den Krumbacher Raum ist dies, nach Aussage des bayrischen Bauernverbands, jedoch mit einer guten bis überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit gleichzusetzen.



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).

Da es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend um ökologisch nachhaltig bewirtschaftete Flächen handelt, kann den Flächen eine mittlere Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zugeteilt werden.

➤ **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).*



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 20 von 52



Abbildung 4: Wassersensible Bereiche

(Quelle: UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 05.08.2024).

c) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Weiherwegbrunnen“. Das Grundstück Fl.-Nr. 389 der Gemarkung Hürben sowie ein kleiner Teil des Weges auf Fl.-Nr. 394, Gemarkung Hürben, befinden sich in der Zone 3 des Wasserschutzgebietes „Weiherwegbrunnen Krumbach“. Es gilt die Verordnung des Landratsamts Günzburg über das Wasserschutzgebiet für die Weiherwegbrunnen I und II in der Gemarkung Hürben für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Krumbach vom 10.09.2010. Nördlich des Plangebiets grenzt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210772800079 „Krumbach (Schwaben), St“ an bzw. ragt minimal in das Gebiet hinein. Ein Eingriff im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes erfolgt nicht, der bestehende Grasweg wird nicht verändert. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage.

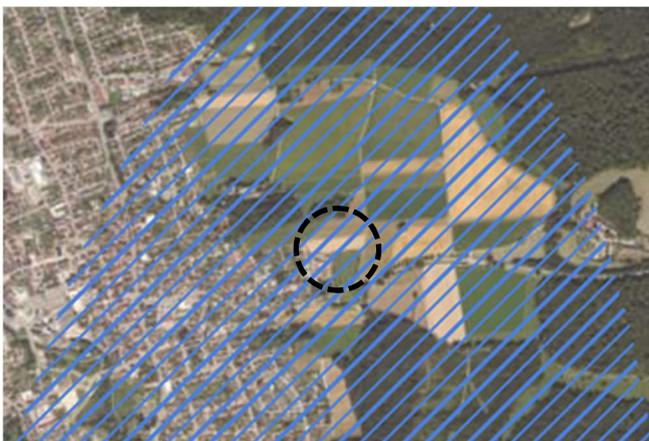


Abbildung 5: Ausschnitt Einzugsgebiete der Wasserversorgung „Weiherbrunnen“

(Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 05.08.2024).



Abbildung 6: Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Geltungsbereichs
(Quelle: BayernAtlas, online abgerufen am 05.08.2024).

d) 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-Langenhaslach – dwd.de*). Die Jahresniederschläge belaufen sich auf 863,9 mm (*online abgerufen 05.08.24 Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 Station Neuburg/Kammel-Langenhaslach - dwd.de*). Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung für das Gebiet liegt zwischen 1150 und 1164 kWh/m² (*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 / B 300) 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, dem Erhalt des Waldsaums im Nordwesten und dem Erhalt eines Einzelbaumes 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 durch bestehende Bebauung (AWO Seniorenheim Krumbach) im Westen sowie der B 300 im Süden. Um mögliche negative Auswirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg erstellt (Stand: 15.07.2025). Durch das AWO Seniorenheim Krumbach bestehen Vorbelastungen in Form von Gewerbelärm. Hauptlärmquellen sind hierbei PKW- und LKW-Fahrbewegungen in den Freibereichen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ werden eingehalten. Durch die B 300 bestehen Vorbelastungen in Form von Verkehrslärmimmissionen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden zur Tagzeit im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte nur im nördlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit im gesamten Plangebiet eingehalten, während sie zur Nachtzeit im südlichen Bereich überschritten werden. Der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts, über dem sich ein Fenster eines Schlaf- oder Kinderzimmers nachts nur bedingt zum Dauerlüften eignet, wird im südlichen Bereich des Plangebiets von dem berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten (s. Abb. 7).

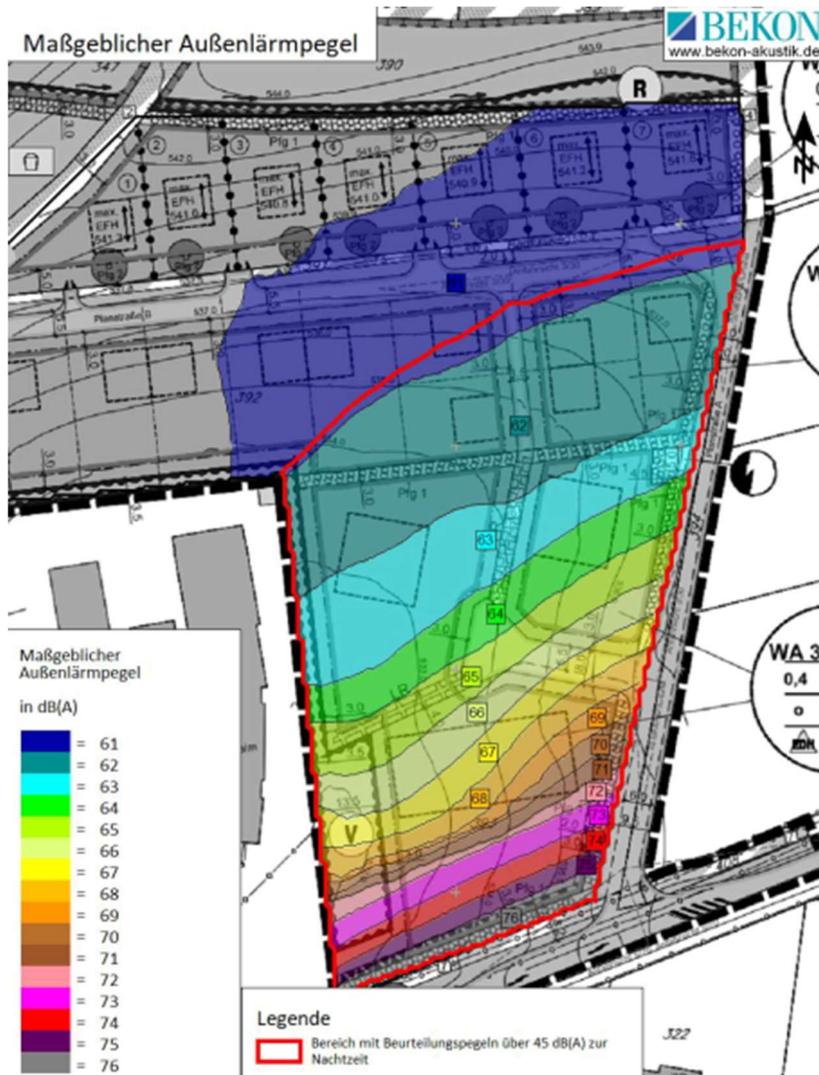


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs.

(Quelle: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 15.07.2025)

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können geruchliche Belastungen durch die Ausfuhr von Gülle sowie von Spritzmitteln auftreten.

➤ Mittlere bis hohe Bedeutung des Schutzgutes Mensch

Um Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärmimmissionen zu reduzieren, wurden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m im Süden des Geltungsbereichs
- Baulicher Schallschutz
 - Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der lärmabgewandten Seite
 - Ausstattung von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich mit Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) mit schallgedämmter Lüftung



- o Nutzungsaufnahme der Wohngebäude erst nach Errichtung der Lärmschutzwand

Bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch die Planung auszugehen.

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

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch

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)



Abbildung 8: 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 Baudenkmals 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 9: 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. Für den Krumbacher Raum ist dies, nach Aussage des bayrischen Bauernverbands, jedoch mit einer guten bis überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit gleichzusetzen.

Durch die Planung werden Flächen mit allgemein eher ungünstigem Ertragspotential versiegelt. Der bestehende 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 im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

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 rechtskräftigen Bebauungsplans „Krumbach Ost – Nördlich vom Badweg“ 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 aktuell 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 (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) sowie potentieller Ausgleichmaßnahmen 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				
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Verlust von Vegetation durch Baufeldfreimachung Zusätzliche Bodenanspruchnahme 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
Schutzgut Boden / Fläche	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
Schutzgut Wasser	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



Schutzgut Klima und Luft	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
Schutzgut Mensch	Störung durch Lärm, Abgase und Erschütterungen	Schaffung von Wohnraum Lärmbelästigung durch Verkehr usw.	-	Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung Vorgaben zum Lärm- und Immissionsschutz sind einzuhalten
Landschaft	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
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	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, sowie auf Flächen in den sonstigen Geltungsbereichen auf Teilflächen. Weitere Ausgleichsflächen befinden sich in den sonstigen Geltungsbereichen auf einer Teilfläche des Flurstücks 22/1, Gemarkung Attenhausen und einer Teilfläche des Flurstücks 388, Gemarkung Niederraunau. 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 Bebauungsplänen „Krumbach Ost - nördlich vom Badweg“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „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 Vorgehensweise 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.	Vorhabenstyp	
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, • 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		<input checked="" type="checkbox"/> Ja



	<p>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p> <p>Art der Maßnahme: Pflanzung von Sträuchern als Eingrünung im nördlichen Bereich, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, Einzelbaumpflanzungen auf privatem Grund, Dachbegrünung auf Flachdächern</p>	<input type="checkbox"/> Nein
3.	Schutzgut Boden und Fläche	
	<p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.</p> <p>Art der Maßnahme: Festlegung von Baufeldern und einer GRZ, keine temporären Belegungen von Ackerflächen für Baumaterial, Baustelleneinrichtungen etc. zugelassen</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	<p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p> <p>Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.2	<p>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4.3	<p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>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</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
5.	Schutzgut Luft / Klima	
	<p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p>Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<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. 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. 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 des Leitfadens 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.

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 des Leitfadens um einen **Planungsfaktor** (bis zu 20%) reduziert werden.

3.3.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Die Einstufung der Biotop,- und Nutzungstypen im Bestand wurde gemäß Leitfaden anhand vorhandener Unterlagen sowie einer Ortsbegehung am 22.04.2025 durch das Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG durchgeführt.

Einstufung der Biotop-, Nutzungstypen im Bestand				
BNT Nr. gemäß BayKompV	Bezeichnung	WP nach BayKompV	Naturschutzfachliche Bedeutung	Größe in m²
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker, ohne fragmentarische Unkrautvegetation (überplant mit WA)	2	gering	6.016
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker, ohne fragmentarische Unkrautvegetation (überplant mit Straßen)	2	gering	1.342
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker (Aufwertung durch Ausweisung von privaten- und öffentlichen Grünflächen, daher keine Berücksichtigung in der Bilanzierung)	2	gering	812
B311	Baumreihe/ Einzelbäume, jung (Entlang Fußweg /B 300) Pro Baum wird zusätzlich 10 m² berücksichtigt, 12 Bäume entfallen (Überlagerung zusätzlich)	5	Gering	120
B112	Mesophiles Gebüsch (überplant mit Straße)	10	mittel	430



B112	Mesophiles Gebüsch (überplant mit WA)	10	mittel	35
B112	Mesophiles Gebüsch (Kein Eingriff-später öffentliche Grünfläche, daher keine Berücksichtigung in der Bilanzierung)	10	mittel	145
B212	Feldgehölz (Kein Eingriff, vorher-nachher gleich)	10	mittel	651
G11	Intensivgrünland (überplant mit WA)	3	gering	6.101
G11	Intensivgrünland (überplant mit Straße + Versorgungsflächen)	3	gering	581
G11	Intensivgrünland (Aufwertung durch Ausweisung privates und öffentliches Grün- keine Berücksichtigung in der Bilanzierung)	3	gering	1.396
G211	Mäßig extensives, artenarmes Grünland (kein Eingriff- spätere Ausgleichsfläche, öffentliches und privates Grün)	6	mittel	4.656
G211	Mäßig extensiv, artenarmes Grünland (überplant mit WA und öffentliches Grün Spielplatz)	6	mittel	4912
V11	Straßenfläche versiegelt (B 300) - Keine Verschlechterung bleibt erhalten, daher keine Berücksichtigung in der Bilanzierung	0	keine	632
V12	Verkehrsfläche befestigt, Schotter (ca. 2 m breiter Schotter Streifen entlang der Straße= (überplant mit WA)	1	gering	29
V12	Verkehrsfläche befestigt, Schotter (ca. 2 m breiter Schotter Streifen entlang der Straße= (überplant mit Straße)	1	gering	50
V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege versiegelt (Östlich und das Plangebiet querend von Westen nach Ost)	0	keine	1.593
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen - Versiegelung durch Verbreiterung der Verkehrsflächen Erhalt - Vorher-Nachher gleich	3	gering	292



V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen – Versiegelung durch Verbreiterung der Verkehrsflächen	3	gering	111
V332	Wirtschaftsweg, bewachsen (nördlicher Gebietsrand)	3	gering	1.054

Tabelle 9: Einstufung der Biotop-, Nutzungstypen im Bestand
(Quelle: Eigene Darstellung).

* die grau hinterlegten Zeilen werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Der Bestand bleibt erhalten oder wird aufgewertet.

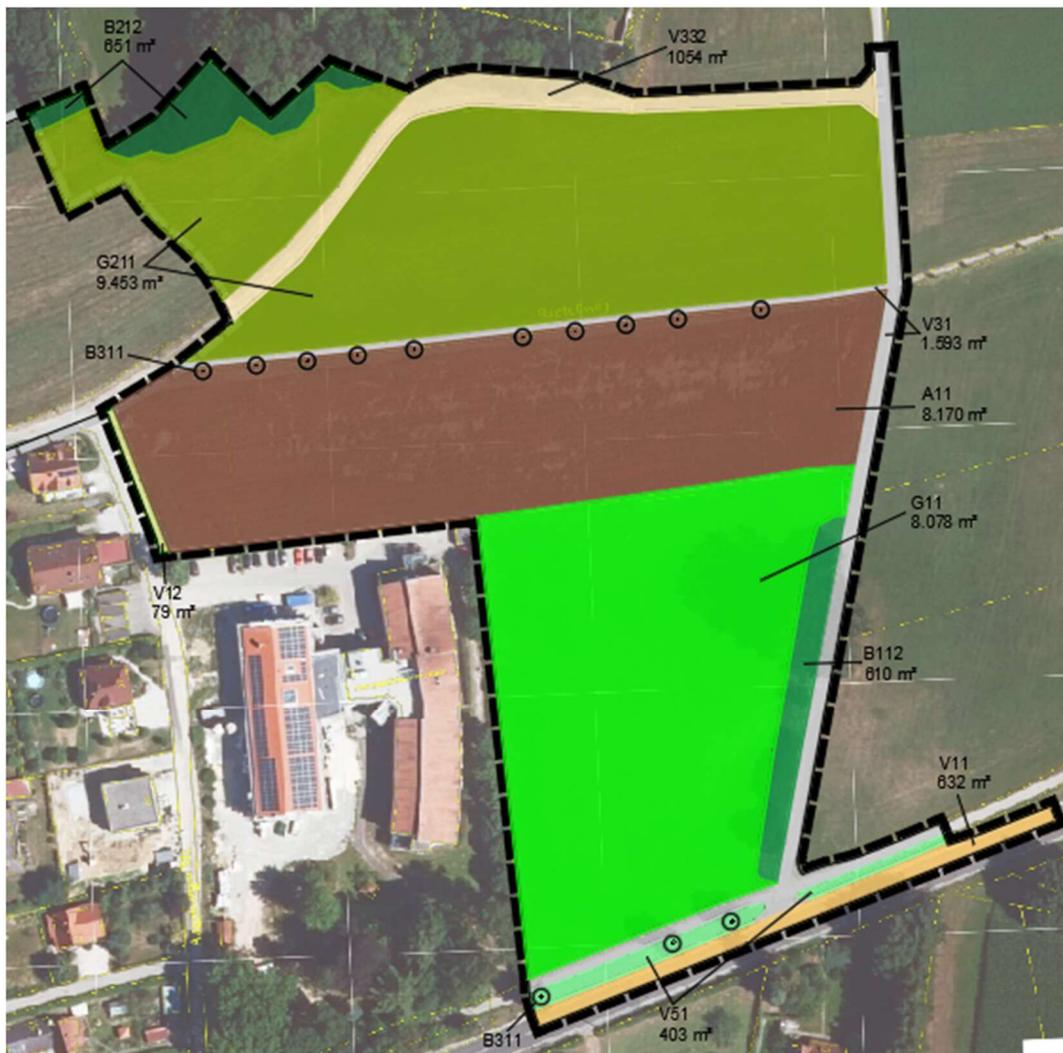


Abbildung 10: Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen im Gebiet
(Quelle: Eigene Darstellung, Luftbild aus BayernAtlas abgerufen Mai 2025).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 41 von 52



Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
	WP gemäß Leitfaden und BayKompV	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	
BNT keine Bedeutung Keine Berücksichtigung in der Bilanzierung, da in die bestehenden Flächen nicht eingegriffen wird bzw. eine Aufwertung stattfindet und somit kein Ausgleich erforderlich ist. V31	0	1.593	-	0
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1-5 gemäß Anlage 1 Liste 1a A11, B311, G11, V12, V51	3	12.266	GRZ 0,4	14.719
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1-5 gemäß Anlage 1 Liste 1a Versiegelt durch Verkehrsflächen A11, B311, G11, V12, V51	3	2.084	1	6.252
BNT geringer Bedeutung Keine Berücksichtigung in der Bilanzierung, da in die bestehenden Flächen nicht eingegriffen wird bzw. eine Aufwertung stattfindet und somit kein Ausgleich erforderlich ist.	0	4.186	-	0



A11, B311, G11, V12, V51,V332				
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b B112, G211	8	4947	GRZ 0,4	15.830
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b Versiegelt durch Verkehrsflächen B112, G211	8	430	1	3.440
BNT mittlerer Bedeutung Keine Berücksichtigung in der Bilanzierung, da in die bestehenden Flächen nicht eingegriffen wird bzw. eine Aufwertung stattfindet und somit kein Ausgleich erforderlich ist.	8	5337	-	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				40.241
Planungsfaktor*	Begründung		Sicherung	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie nicht überbauten Flächen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 44 von 52

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versicherungsmulden	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich (oft über Entwässerungssatzung sowieso gefordert)	Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 - max. 3000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		20%
Ausgleichsbedarf in WP abzüglich Planungsfaktor		32.193

Tabelle 10: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

(Quelle: Eigene Darstellung nach Leitfaden).

** Pro festgesetzter Vermeidungsmaßnahme gem. Anlage 2 Tab. 2.2 ergibt sich ein Planungsfaktor von 5%*



Zusammenfassend ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 30.746 Wertpunkten. Dieser wird über planinterne Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs am Ort des Eingriffs sowie in den sonstigen Geltungsbereichen auf Teilflächen der Flurstücke 22/1, Gemarkung Attenhausen und Flurstück 388, Gemarkung Niederraunau, ausgeglichen.

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

Der Ausgleich wird auf den Flurstücken

A1: 347 (zwei Teilflächen) und 390 (Teilfläche), Gemarkung Hürben durchgeführt. Die Flächen auf Flurstück 347 befinden sich im Eigentum der Stadt, die Fläche auf Flurstück 390 befindet sich in Privateigentum und wird zur Sicherstellung der Ausgleichserbringung dinglich gesichert.

Auf den Flächen soll eine artenreiche, magere, extensiv genutzte Wiesenfläche als Pufferstreifen zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Wald entstehen. Ein Eingriff in den bestehenden Wald und Waldrand im Westen sowie dem Feldgehölz im Norden erfolgt nicht.

A2: 22/1 (Teilfläche), Gemarkung Attenhausen durchgeführt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Zielbiotop Streuobstwiese auf Extensivgrünland, sowie einer Saumvegetation feuchter Standorte. Die Fläche ist Teil einer Ausgleichsflächenbevorratung der Stadt und wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5/Attenhausen „Lohnberg“ gemeldet. Der verbleibende Rest wird nun aufgewertet und angerechnet.

A3: 388 (Teilfläche), Gemarkung Niederraunau durchgeführt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Zielbiotop Streuobstwiese auf Extensivgrünland. Die Fläche ist Teil einer Ausgleichsflächenbevorratung der Stadt und wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 65/Krumbach „Einsle-Areal“ hergestellt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräumen										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A1	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	3.761	4*		15.044
A2	G11	Intensiv Grünland	3	B431	Streuobst	8	2.207	5		11.035
				K133	Feuchte Säume	11	340	8		2.720



A3	A11	Acker	2	B431	Streuobst	8	603	6		3.618
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										32.417
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										32.417
Summe Ausgleichsbedarf										32.193
Differenz										+224
*Abwertung um 2 WP aufgrund der langen Entwicklungszeit (Timelag) und aufwendiger Herstellung										

Tabelle 11: Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahme
(Quelle: Eigene Darstellung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr).

A1: Pflege- / und Entwicklungskonzept:

Die Wiesenfläche ist folgendermaßen zu pflegen und zu entwickeln:

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.
- Erfolgt die Ansaat durch Mahdgutübertragung, so ist nur Material aus der naturräumlich gleichen Einheit zulässig. Die Spenderfläche ist vorab der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung mit dieser abzustimmen.

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.

A2: Pflege- / und Entwicklungskonzept:

Die Streuobstwiese ist folgendermaßen zu pflegen und zu entwickeln:

Herstellung:

- Wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 5/Attenhausen „Lohnberg“ durchgeführt, ist jedoch brachgefallen.



- Die Vegetationsfläche ist bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Hasel zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Anpflanzung von 20 heimischen Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste „Baumpflanzungen“, Hochstamm StU 7-8 cm mit Kronenansatz bei 1,80 m, klar erkennbarem Leittrieb und Etagen mit min. 3-4 Seitentrieben inklusive Dreibock und entsprechender Anbindung.
 - Anbringen von 3 Ansatzstangen für Raubvögel.

Entwicklungspflege:

- 2-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 und die Bäume ausreichend vor Verbiss geschützt werden.
 - Intensivierte Schnittfolge im Bereich der Baumscheiben um Konkurrenzausfälle der Bäume zu vermeiden.
 - Regelmäßiges Wässern der Obstbäume in den ersten 3 Jahren
- Schulungsschnitte der Obstbäume in den ersten 3 Jahren
 - Regelmäßiges durchführen von artgerechten Pflegeschnitten jährlich im Herbst und Kontrolle der Dreiböcke / Anbindung
 - Entfallende Bäume sind zu ersetzen.

Der feuchte Saum ist folgendermaßen zu pflegen und zu entwickeln:

Herstellung:

- Wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 5/Attenhausen „Lohnberg“ durchgeführt.

Entwicklungspflege:

- Entfernen von Gehölzaufwuchs jährlich zwischen 1.10 und Ende Februar.
- Abschnittsweise Mahd, die Abschnitte sind so zu wählen, dass ein Abschnitt mit dem ersten Schnitt der Extensivwiese erfolgt und über den Winter stehen gelassen wird, der zweite Abschnitt dem zweiten Schnitt der Extensivwiese erfolgt und somit die Flächen einmal jährlich gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend abzuräumen.
- Ein Mulchen und Düngen der Fläche ist nicht zulässig. Ebenso ist das Ausbringen von Spritzmitteln unzulässig.



A3: Pflege- / und Entwicklungskonzept:

Die Streuobstwiese ist folgendermaßen zu pflegen und zu entwickeln:

Herstellung:

- Wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 65/Krumbach „Einsle-Areal“ durchgeführt.

Entwicklungspflege:

- max. 2-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.
- Pflegeschnitt der Obstbäume jährlich im Herbst.
- Entfallende Bäume sind in der Qualität Hochstamm StU 7-8 cm mit Kronenansatz bei 1,80 m, klar erkennbarem Leittrieb und Etagen mit min. 3-4 Seitentrieben zu ersetzen.

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 Monitorings

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 zweireihigen Hecken	Hecke	- Wurden die Sträucher angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Pfg2 Anpflanzen von einreihigen Hecken	Hecke	- Wurden die Sträucher angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Pfg3 Anpflanzung Einzelbäume auf Privatgrund – Lage verbindlich	Einzelbäume	- Wurden die Bäume angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Pfg4 Anpflanzung Einzelbäume auf Privatgrund – Lage unverbindlich	Einzelbäume	- Wurden die Bäume angepflanzt? - Wie ist der Entwicklungsstand der Bäume? - Sind Pflegeschnitte erforderlich?
Pflanzbindungen		
Pfb1 Baumerhalt	Einzelbaum	- Sind Beeinträchtigungen der Bäume erkennbar? - Sind Pflegemaßnahmen notwendig? - Sind ggf. Nachpflanzungen notwendig?
Pfb2 Erhalt Waldsaum	Waldmantel	- Sind Beeinträchtigungen der Gehölze erkennbar? - Müssen Bäume entnommen werden? - Sind Pflegemaßnahmen notwendig? - Sind ggf. Nachpflanzungen notwendig?
Ausgleichsflächen		
A1 Anlage einer artenreichen, mageren, extensiv genutzten Wiesenfläche	Artenreiches Extensivgrünland	- Ansaat der Fläche erfolgt? - Aufwuchserfolg vorhanden? - Wird die Anzahl der Mahdvorgänge eingehalten?
A2	Streuobstwiese auf Extensivgrünland	- Sind Beeinträchtigungen der Obstbäume erkennbar?



Anlage einer Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland und eines feuchten Saums	und Saumvegetation feuchter Standorte	- Sind Pflegemaßnahmen notwendig? - Wird die Anzahl der Mahdvorgänge eingehalten? - Sind ggf. Nachpflanzungen notwendig?
A3 Bevorratete Maßnahme	Streuobstwiese auf Extensivgrünland	- Sind Beeinträchtigungen der Obstbäume erkennbar? - Sind Pflegemaßnahmen notwendig? - Wird die Anzahl der Mahdvorgänge eingehalten? - Sind ggf. Nachpflanzungen notwendig?
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 12: 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 Pflanzgebieten 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 ermittelte Ausgleichsbedarf von 30.746 Wertpunkten wird auf planinternen Flächen am Ort des Eingriffs sowie auf Flächen in den sonstigen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 51 von 52

Geltungsbereichen des Bebauungsplans (Teilflächen der Flurstücke 22/1, Gemarkung Attenhausen und 388, Gemarkung Niederraunau) erbracht.

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

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.

B QUELLEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG: Energie-Atlas Bayern Stand 2024, Globalstrahlung
Jahressumme, online abgerufen 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 DER FINZANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas,
online abgerufen Stand August 2024

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

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

BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH: Untersuchung der schalltechnischen Belange im
Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Krumbach Ost - Südöstlich
vom Badweg“ der Stadt Krumbach, vom 15.07.2025, Augsburg.

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

DR. ANDREAS SCHULER, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ARTENSCHUTZ:
Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Krumbach Ost - Südlich
vom Badweg“ vom 25.11.2024, Neu-Ulm.

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

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

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

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