



Projekt-Nr. 6856-405-KCK

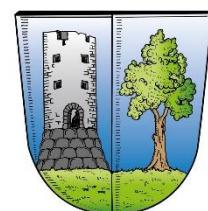
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Gartenstraße - Süd“

Markt Buch



Teil C: Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne	10
4	Verfahren	10
5	Beschreibung des Plangebietes	11
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	11
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	12
6	Umweltbelange	12
6.1	Schutzgebiete	12
6.2	Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
6.3	Schutzwert Boden und Fläche	13
6.4	Schutzwert Wasser	13
6.5	Schutzwert Luft und Klima	13
6.6	Schutzwert Mensch	13
6.7	Schutzwert Landschaft	13
6.8	Schutzwert Kultur und Sachgüter	13
6.9	Fazit	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8	Allgemeines zu den Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	14
9	Bauweise, Grenzabstände	14
10	Gestaltungsfestsetzungen	14
10.1	Dachformen, Dachneigungen	14
11	Allgemeines zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Gestaltungsfestsetzungen	14
12	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
13	Verkehrserschließung	15
14	Artenschutz	15
15	Immissionen	15

16	Niederschlagswasserbeseitigung	16
17	Abwehrender Brandschutz	16
18	Versorgungsleitungen	16
19	Denkmalschutz	17
20	XPlanung Standard	17
21	Planungsstatistik	18
22	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	18
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
24	Verfasser	19

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat des Marktes Buch hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht. Anlass der Planung ist, den Bereich der Gartenstraße in seiner Funktion und Eigenart als dörfliche Gemengelage mit landwirtschaftlichen Hofstellen, gewerblichen Nutzungen, der Feuerwehr und Wohnnutzungen langfristig zu sichern. Der bestehende Charakter des Plangebiets soll städtebaulich gesichert und seine gegenwärtige und zukünftige Nutzung als dörfliches Gebiet erhalten werden. Dabei werden nur insoweit Festsetzungen getroffen, die für die Sicherung der städtebaulichen Ziele unbedingt erforderlich sind.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung der gesamten Gartenstraße abgeschlossen. Dabei stellte sich heraus, dass die Gartenstraße planungsrechtlich nicht durchgängig als öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist. Entsprechend wird die gesamte Gartenstraße, mit Ausnahme eines nordöstlichen Teilbereichs, in den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes aufgenommen. Die Ausweisung erfolgt gemäß der aktuellen Erschließungsplanung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche bei Flur-Nr. 17.

Der Markt Buch liegt in der Region Donau-Iller, im Landkreis Neu-Ulm. Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Marktes.

Für das Plangebiet besteht, außer für den mittleren und nördlichen Teil der Gartenstraße, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Buch ist im LEP Bayern als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Neu-Ulm und Ulm im Nordwesten. Im Norden und Westen grenzt zudem ein Verdichtungsraum an, der neben den genannten Oberzentren auch die Mittelzentren Illertissen, Weißenhorn, Vöhringen und Senden umfasst. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

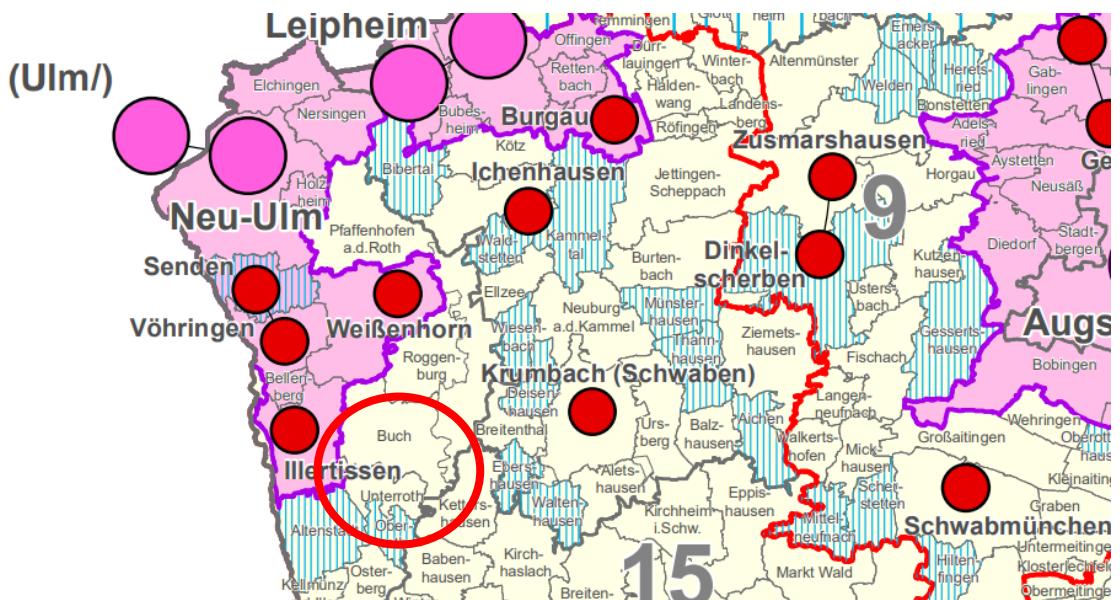


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Gemeinde des Plangebiets (roter Kreis), o. M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Z 1.2.1)
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G 1.2.2)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist der Markt Buch im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Illertissen im Westen. Der Markt Buch ist Teil einer regionalen Entwicklungsachse, die sich von Ehingen im Westen und Erolzheim im Südwesten bis nach Ziemetshausen im Osten erstreckt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird die östlich des Plangebiets verlaufende St 2020 als Teil des regionalbedeutsamen Straßennetzes ausgewiesen. Weitere Ziele werden nicht formuliert.

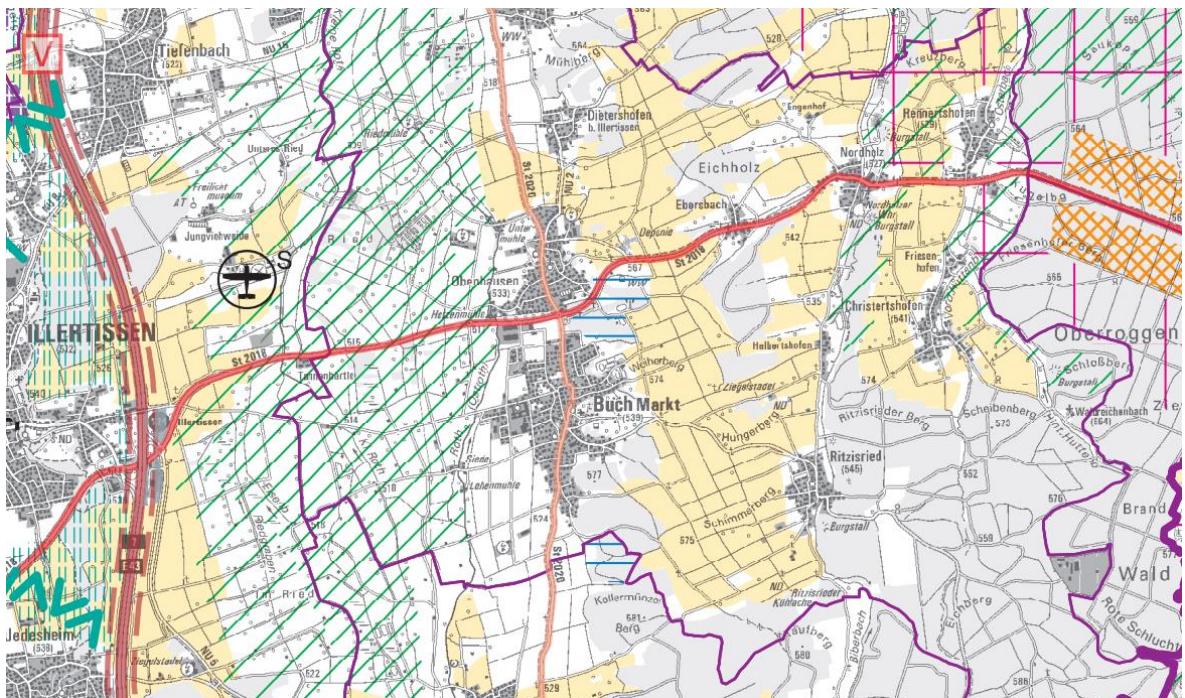


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (A II 2 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Gemeinden mit Eigenentwicklung weisen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss dem örtlichen Bedarf entsprechen (B III 3 Z 2)

- Bei der Weiterentwicklung des Straßennetzes der Region soll der Optimierung des Straßennetzes Vorzug gegenüber dem Aus- und insbesondere dem Neubau eingeräumt werden. Bei notwendigen Neu- und Ausbaumaßnahmen sollen die Eingriffe in Landschaft und Natur, unter sparsamer Inanspruchnahme von Fläche, möglichst gering gehalten werden (B V 1.1 G 3)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der bestehende Ortsteil bauleitplanerisch gesichert. Die Planung wirkt einer Zersiedlung entgegen, da sie bestehende Strukturen aufgreift und keine neuen Siedlungsflächen außerhalb des Siedlungsgefüges ausweist. Die Anbindung an das bestehende Erschließungssystem ist vollständig gegeben. Die Potentiale der Innenentwicklung sollen vorrangig genutzt werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden diese Potentiale berücksichtigt und städtebaulich gesichert ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Maßnahme dient mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr der Sicherung der Daseinsvorsorge vor Ort. Eine ressourcenschonende Planung im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung ist gewährleistet.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Buch ist die Fläche teilweise als Mischbaufläche, teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Die Flächen entlang des Herdweges sind darüber hinaus als Grünfläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

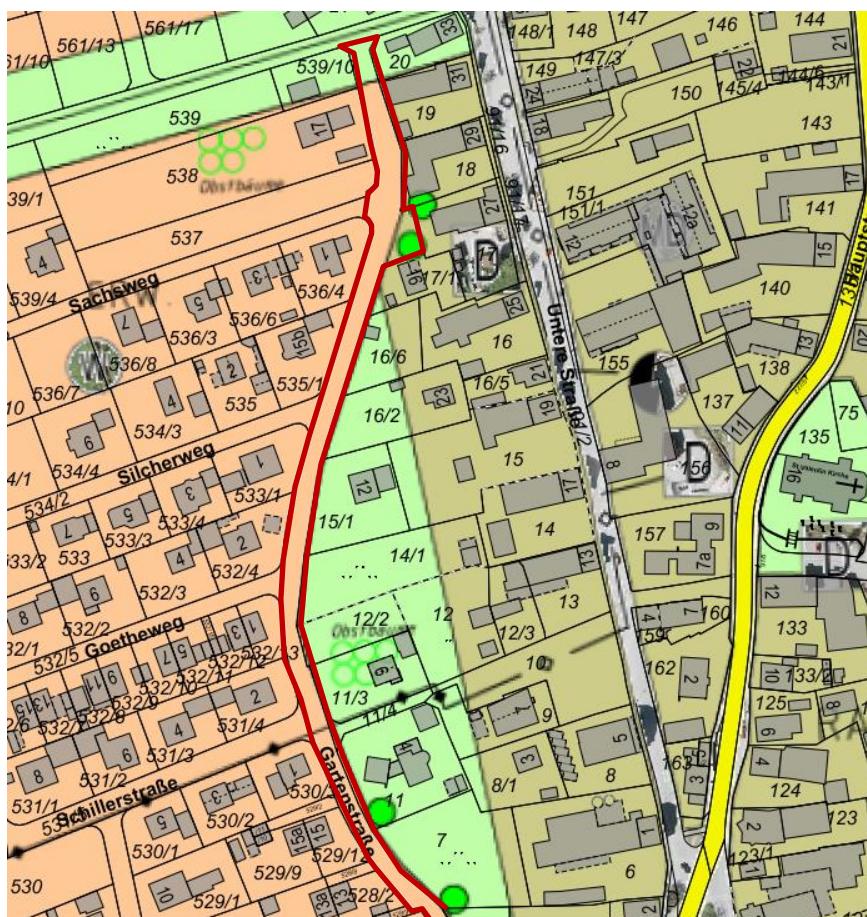


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Buch Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o. M.

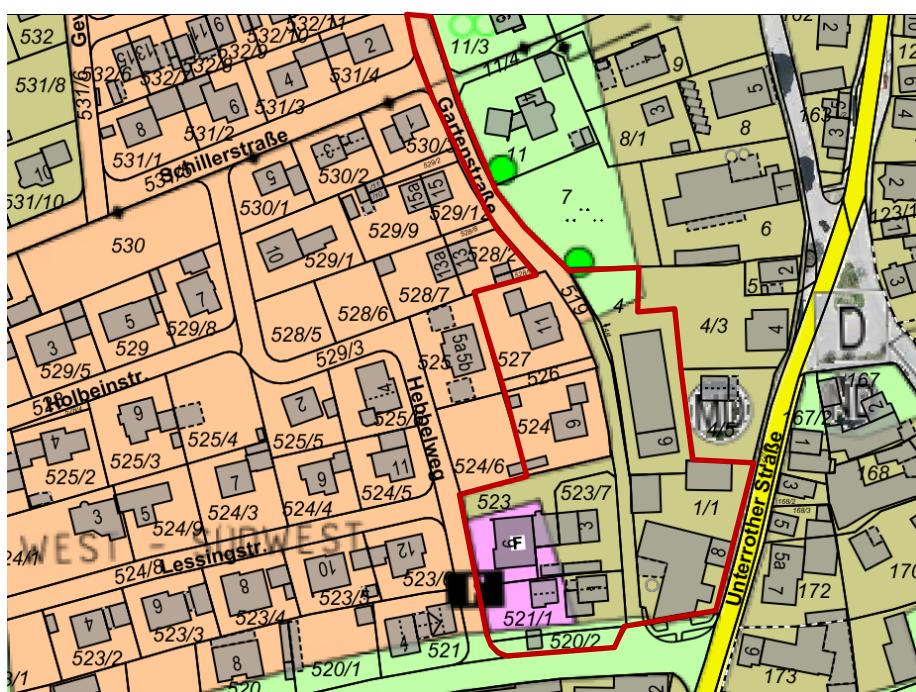


Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Buch Süd mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet bestehen im mittleren und nördlichen Teil der Gartenstraße die rechtskräftigen Bebauungspläne „West (1. Änderung)“ und „Gartenstraße – Untere Straße“, die am Rande gestreift werden.

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Bebauungspläne, besonders nördlich und westlich. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne sind nachfolgend aufgeführt:

- Nördlich: Bebauungsplan 118-7518-021-0 „Gartenstraße - Untere Straße“
- Nordwestlich: Bebauungsplan 118-7518-011-0 „Buch West“
- Westlich: Bebauungsplan 118-7518-007-3 „Buch West-Südwest“
- Südwestlich: Bebauungsplan 118-7518-002-0 „Buch Süd-Südwest“

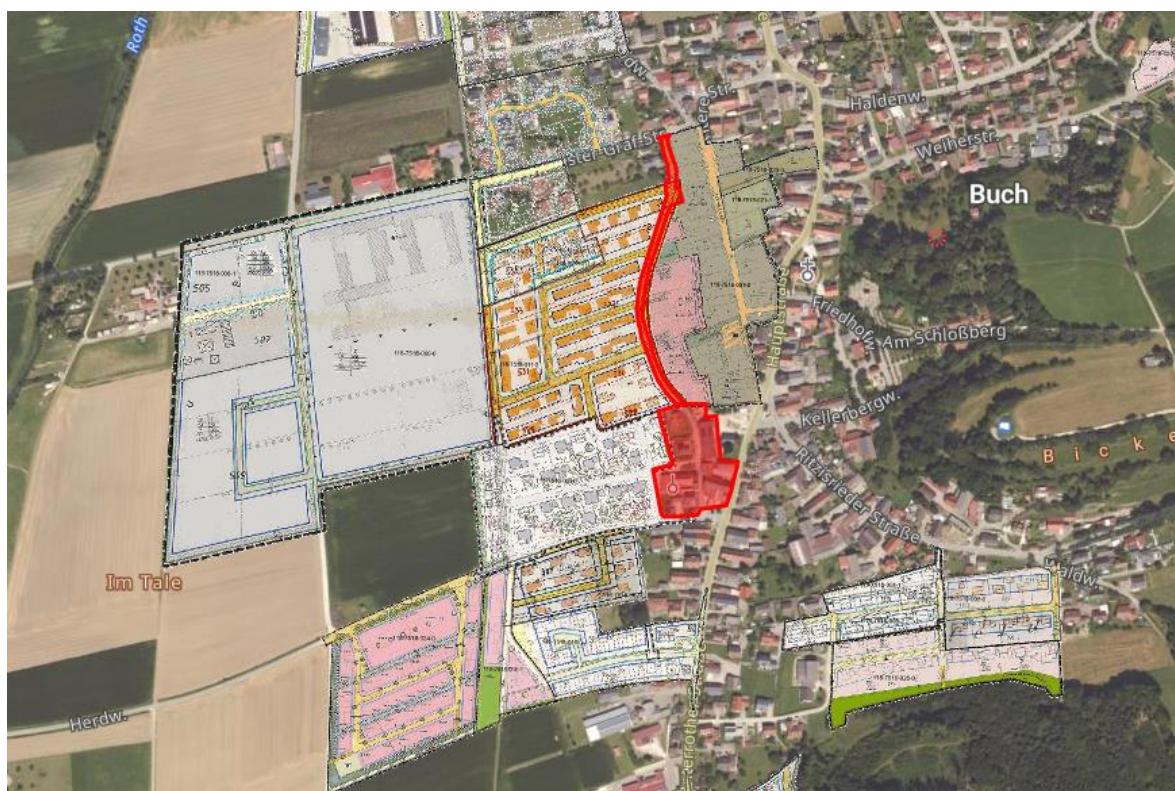


Abb. 5: Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Fläche), o. M.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Süd“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 11.835 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Marktes Buch. Östlich verläuft die Unterrother Straße bzw. die St 2020.

Das Plangebiet ist über den bestehenden Herdweg im Süden, den Hebelweg und die Lessingstraße im Westen und die durch das Plangebiet verlaufende Gartenstraße erschlossen, die im Norden in die Bürgermeister-Graf-Straße mündet. Durch die Unterrother Str. bzw. St 2020 ist das Plangebiet auch an den (über-)regionalen Verkehr angeschlossen.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1/1, 4, 4/4, 519, 520/2, 521/1, 523, 523/7, 524, 526, 527 und Teil von 520/2. Maßgebend ist die Darstellung in der Planzeichnung. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes Buch und der Gemarkung Buch.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Plangebiet steigt leicht von Westen (ca. 528 m ü. NHN) in Richtung Osten an (ca. 530 m ü. NHN), ist aber als weitestgehend eben zu bezeichnen.

Das Plangebiet hat eine zentrale Lage im Markt Buch und setzt sich aus einer typisch dörflichen Mischnutzung (Gemengelage) zusammen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein aktiver Landwirt im Haupterwerb, Gebäude der Feuerwehr, Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb. Durch das Plangebiet verläuft die Verkehrsfläche „Gartenstraße“.

Westlich der Gartenstraße befinden sich überwiegend Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss (Gebäudehöhe ca. 10,0 m). Östlich der Gartenstraße befinden sich überwiegend landwirtschaftliche/gewerbliche Gebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,0 m und ebenfalls bis zu 2 Vollgeschossen.



Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Fläche), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Anlass der Planung ist, bestehende Strukturen im Planungsgebiet zu sichern. Es liegen keine Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

6 Umweltbelange

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

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie dessen weiteren Umfeld liegen keine Schutzgebiete vor.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es werden keine Flächen überbaut. Die auf Privatgrund vorhandenen Grünflächen sowie der Gehölz- und Baumbestand bleiben erhalten. Ziel der Planung ist es nicht, vorhandenen Gehölzbestand zu entfernen, sondern die bestehende Nutzung zu sichern. Somit geht kein

Lebensraum für Kleintiere und Vögel verloren, und es ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen.

6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bereits bebaubarer Innenbereich gem. § 34 BauGB überplant. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es kommt zu keiner Über- bzw. Unterbauung von aktuell unversiegelten Flächen. Es ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Fläche auszugehen.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Gebiet oder wassersensiblem Bereich, es liegen keine hohen Grundwasserstände oder Schutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Beim Schutzgut Luft und Klima sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.6 Schutzgut Mensch

Relevante Immissionen sind gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten. Dörfliche Gebiete sind durch landwirtschaftliche und kleingewerbliche Nutzungen und damit verbundenen Immissionen geprägt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Eine unmittelbare Auswirkung auf die Landschaft ist damit nicht zu erwarten.

6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.9 Fazit

Es ist durch die vorliegende Planung bei keiner der zu beachtenden Umweltbelange von einer Beeinträchtigung auszugehen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen ist ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Gelungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Planungsziel ist, die bestehenden dörflichen Strukturen zu erhalten und zu sichern. Ein Dörfliches Wohngebiet dient der

Wohnnutzung, Kleingewerbe und landwirtschaftlichen Nutzungen. Im Plangebiet wird zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie die Gartenstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die +/- einheitliche Gebäudehöhe ist ein Charakteristikum im Plangebiet, weshalb diese einheitliche Höhenentwicklung gesichert werden soll. Westlich der Gartenstraße bestehen vorwiegend Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach. Es werden deshalb zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Östlich der Gartenstraße bestehen vorwiegend gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen in eingeschossiger bzw. ebenfalls zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach. Es werden deshalb auch hier zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

8 Allgemeines zu den Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Aufgrund der öffentlichen Nutzung für den Gemeinbedarf werden im Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ keine weiteren Festsetzungen getroffen.

9 Bauweise, Grenzabstände

Aufgrund der vorherrschenden baulichen Strukturen ist die offene Bauweise festgesetzt.

10 Gestaltungsfestsetzungen

10.1 Dachformen, Dachneigungen

Als prägende Dachform lässt sich aus dem Siedlungsumfeld das Satteldach ableiten, wodurch Satteldächer (SD) von 25° bis 45° im MDW zulässig sind. In Verbindung mit einer offenen und zukunftsorientierten Dachlandschaft sind auch Walmdächer (WD) von 25° bis 35° im MDW erlaubt. Damit werden potenziellen künftigen Grundstückseigentümern zusätzliche Handlungs- und Gestaltungsspielräume eröffnet.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden wie z. B. Gartenhütten und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

11 Allgemeines zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Gestaltungsfestsetzungen

Es werden nur insoweit Regelungen getroffen, die als Beurteilungsmaßstab für spätere Neubauten den Rahmen bilden, wenn es um die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB geht.

12 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung einer gebietsverträglichen sozialen und baulichen Entwicklung wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf sechs Wohnungen beschränkt.

13 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Dörflichen Wohngebiets (MDW) ist bereits vollständig mit der bestehenden Gartenstraße sowie dem umliegenden Straßennetz (Herdweg im Süden, Hebelweg und die Lessingstraße im Westen) gegeben. Die bestehende Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Das schmale Straßengrundstück Fl.-Nr. 4/4 ist im Eigentum der Gemeinde und wird als Verkehrsfläche genutzt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Flurstück mit der Gartenstraße (Fl.-Nr. 519) verschmolzen.

14 Artenschutz

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

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

15 Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Der Landwirt auf Grundstück Flur-Nr. 1/1 betreibt keine Viehhaltung.

16 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich sind die Gebäude/baulichen Anlagen im Plangebiet schon vorhanden. Die Entwässerung/Versickerung ist damit bereits sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Untergrunds vor Planung von Versickerungsanlagen im Zuge einer weitergehenden Erschließungsplanung zu überprüfen ist.

17 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

18 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen einige unter- und oberirdische Stromversorgungsleitungen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bestehende Strukturen im Plangebiet gesichert werden. Die genannten Versorgungsleitungen werden durch die Planung nicht direkt tangiert.

Die Stromversorgung für den Geltungsbereich kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen. Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen und die, außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Transformatorenstationen nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Die Beachtung der Dokumente „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und "Merkblatt für Baufachleute des FNN" wird empfohlen.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Freileitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW Verteilnetz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn von Grabarbeiten ist durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen.

Entlang des Herdwegs sowie der Unterrother Straße befinden sich zudem einige Gasleitungen. Sowohl der Herdweg als auch die Unterrother Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht tangiert. Vorsorglich ist zum Schutz der genannten Gasleitungen auf Wechselwirkungen zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Des Weiteren befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes (Hebelweg, Unterrother Straße, Herdweg) sowie entlang der Gartenstraße Telekommunikationslinien. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu gewährleisten.

19 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich folgende Denkmäler:

- Ca. 30 m östlich des Plangebietes, Flur-Nr. 16: Baudenkmal, Bauernhaus Aktennummer: D-7-75-118-4.

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im weiteren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

20 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist

XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

21 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 11.835 m ²	100 %
davon Dörfliches Wohngebiet	ca. 7.366 m ²	ca. 62 %
davon Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.081 m ²	ca. 9 %
davon Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.289 m ²	ca. 28 %
davon Öffentliche Grünfläche	ca. 99 m ²	ca. 1 %

22 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Energie Schwaben GmbH, Betriebsstelle Günzburg
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 10 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Neu-Ulm
- 11 Landratsamt Neu-Ulm, FB 22 Bauleitplanung
- 12 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Herr Dr. Schmidt
- 13 LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 15 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 17 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, 2. Entwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen, 2. Entwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2025

Teil C: Begründung, 2. Entwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2025

24 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 23. Oktober 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl. Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Markt Buch, den

.....
Markus Wöhrle, 1. Bürgermeister