

# STADT PAPPENHEIM



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HUTGASSE“ IM ORTSTEIL BIESWANG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

### BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.10.2023

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
5.2	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	6
5.3	Stromversorgung und Telekommunikation .....	7
5.4	Trinkwasserversorgung .....	7
<b>6</b>	<b>Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Landwirtschaftliche Emissionen .....	8
6.2	Denkmalschutz / Bodendenkmäler .....	8
6.3	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge .....	8
<b>7</b>	<b>Natur- und Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
7.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung .....	8
7.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	9
7.3	Vermeidungsmaßnahmen.....	9
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
7.4.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	10
7.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	11
7.5	Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	12
7.5.1	Anlass und Rechtsgrundlage .....	12
7.5.2	Bestand und Betroffenheit der Arten.....	12
7.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	14
7.5.4	Gutachterliches Fazit.....	14
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>15</b>

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Pappenheim liegt die Anfrage eines Bürgers für ein Bauvorhaben am südlichen Ortsrand des Ortsteils Bieswang vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 64, Gemarkung Bieswang. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Alternative Baugrundstücke im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Stadt Pappenheim hat deshalb beschlossen, mittels einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung zu schaffen. Hierbei soll neben der Fl.-Nr. 64 auch die westlich angrenzenden Fl.-Nr. 64/2 in den Innenbereich einbezogen werden, um eine ansprechende Ortsabrundung entlang der Hutgasse zu schaffen. Darüber hinaus wird auch das östlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 62/1 einbezogen. Hier hat sich aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung eine vorwiegende Wohnnutzung entwickelt, welche mit Hilfe der Einbeziehungssatzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Mit der Einbeziehung der genannten Grundstücke in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird eine begrenzte bauliche Entwicklung im Ortsteil Bieswang ermöglicht. Übergeordnetes Planungsziel ist die organische Weiterentwicklung der Siedlungsflächen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung.

## 2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Bieswang ist mit ca. 664 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil Pappenheims, nach dem Kernort Pappenheim selbst. Die Ortschaft liegt auf der Fränkischen Alb oberhalb des Altmühltals, ca. 4 km östlich von Pappenheim.



Abbildung 1: Luftbild von Bieswang mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am südlichen Ortsrand von Bieswang (vgl. Abbildung 1). Er umfasst die Flurnummern 62/1, 64 und 64/2, Gemarkung Bieswang mit einer Gesamtfläche von ca. 0,60 ha.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- bestehende Siedlungsflächen Norden/Nordwesten
- Grünland/Wiesen im Osten und Nordosten
- die Hutgasse im Westen und Süden.

Der Geltungsbereich im Bereich der Fl.-Nrn. 64 und 64/2 wurde bislang überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Fl.-Nr. 62/1 ist mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut, die Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch angelegt und teils mit Bäumen/Gehölzen bestanden.

Die Topographie im Geltungsbereich weist eine leichte Neigung von Süden nach Norden, zur Ortschaft hin, auf. Das Gelände fällt von ca. 563 m ü. NN im Süden auf ca. 561 m ü. NN im Norden des Geltungsbereichs, das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 4 bis 5 %.

### 3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pappenheim ist der Einbeziehungsbereich am südlichen Ortsrand überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Einbeziehungsbereich soll, wie das nördlich angrenzende Grundstück, als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden. Der FNP wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst.

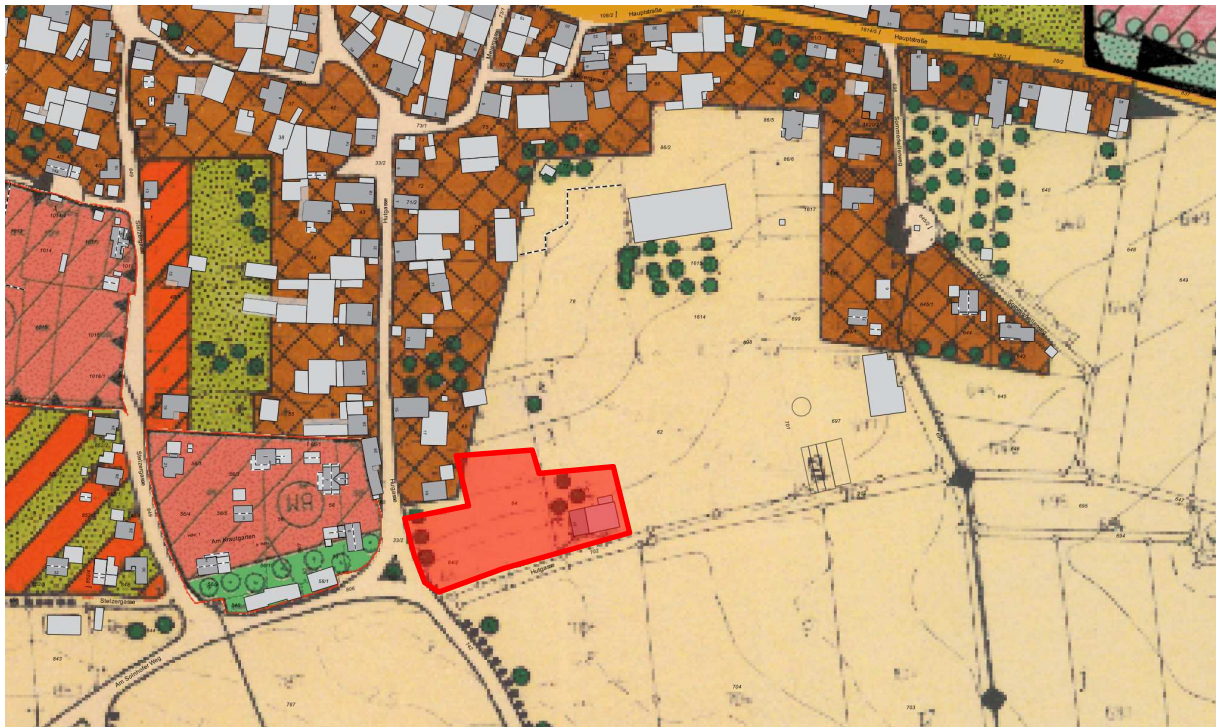


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pappenheim, Ortsteil Bieswang (ohne Maßstab)

## **4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Süden von Bieswang und grenzt im Nordosten an die bestehende Siedlungsfläche an. Im Osten begrenzt eine Grünfläche den Geltungsbereich. Südlich und westlich wird der Einbeziehungsbereich von der Ortsstraße „Hutgasse“ eingegrenzt.

Mit der Einbeziehung in den Innenbereich wird eine Abrundung des südlichen Ortsrands von Bieswang angestrebt, mit dem Ziel Bauflächen in begrenztem Umfang für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Im Bereich der Fl.-Nrn. 64 und 64/2 können durch großzügige Baugrenzen ca. drei bis vier Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Die Grundstücke sind über die Hutgasse bereits verkehrstechnisch erschlossen, so dass eine flächen- und kostensparende Erschließung gewährleistet ist. Eine angedachte Bebauung „in zweiter Reihe“ auf der Fl.-Nr. 64 kann über kurze private Zufahrten erschlossen werden.

Die Einbeziehung des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens Fl.-Nr. 62/1 dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung der dort aktuell vorhandenen Wohnnutzung. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich werden hier künftig auch Umbauten oder Umnutzungen im angebauten Scheunengebäude denkbar. Die Baugrenze wurde so eng gezogen, dass ein zweites Gebäude derzeit nicht realisierbar ist, aber kleinere Anbauten möglich werden.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird das Maß der baulichen Nutzung für den Einbeziehungsbereich auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt (II).

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### *Gestalterische Festsetzungen*

Im Hinblick auf den dörflich-ländlichen Charakter des Planungsgebietes sind Hauptgebäude im Einbeziehungsbereich ausschließlich mit Satteldächern zu errichten. Für untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) sowie für Garagen und Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die vorgenannten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen dem Erhalt des dörflich-ländlichen Charakters des Planungsgebiets und zielen auf eine für den Planungsraum typische (Wohn-)Bebauung ab.

Darüberhinausgehende planungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### *Gestalterische Ziele der Grünordnung*

Zur Ein- und Durchgrünung der neu entstehenden Siedlungsflächen am südlichen Ortsrand von Bieswang werden im Südwesten des Geltungsbereichs eine Streuobstreihe und im Norden eine kleine Streuobstwiese festgesetzt. Diese Flächen dienen gleichsam als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.

Auf der nördlichen Streuobstwiese sind sieben und auf dem westlichen Streuobststreifen vier hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzgebot A zu pflanzen und zu erhalten. In der westlichen Baumreihe wird der bestehende Obstbaum integriert und erhalten. Streuobstwiesen und -reihen bilden ein kulturlandschaftstypisches Element der Ortsrandlagen fränkischer Dörfer und tragen damit zu einer angemessenen Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die Landschaft bei.



Am südlichen Rand der Fl.-Nr. 64 ist als Randeingrünung darüber hinaus eine 2-reihige freiwachsende Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzgebot B vorgesehen. Diese dient, gemeinsam mit der Streuobstreihe auf Fl.-Nr. 64/2, ebenfalls zur Eingrünung des neuen Ortsrands. Weiter östlich sind links und rechts der Grundstückseinfahrt bereits Schnitthecken und andere Gehölze vorhanden, so dass hier auf Festsetzungen zur Randeingrünung verzichtet werden kann.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte grundsätzlich Wert auf heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und unterstreichen den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes ist unmittelbar von der westlich und südlich gelegenen, bereits ausgebauten Ortsstraße „Hutgasse“ (Fl.-Nr.33/2 und 702, Gemarkung Bieswang) möglich. Für die Fl.-Nr. 64/2 kommt theoretisch eine Erschließung von Westen oder von Süden in Frage. Eine Erschließung von Westen würde sich jedoch aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Straße und Grundstück deutlich aufwändiger gestalten, so dass aus planerischer Sicht eher eine Erschließung von Süden empfohlen wird.

Die Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die Ortsstraßen sind durch die jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit der Stadt Pappenheim verkehrssicher auszubauen und entsprechend zu befestigen.

### **5.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung**

#### *Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung*

Der Ortsteil Bieswang wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

Die Schmutzwasserentsorgung der neu geschaffenen Bauflächen kann über den in der südlich angrenzenden Hutgasse vorhandenen Mischwasserkanal durch die Erstellung entsprechender Hausanschlüsse erfolgen. Das Anwesen Hutgasse 25 (Fl.-Nr. 62/1) ist bereits an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Stadt Pappenheim abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### *Verminderung von Oberflächenwasserabfluss*

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben.

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten deshalb in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich so gering wie möglich bzw. nötig gehalten werden. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Zur hydraulischen Entlastung des gemeindlichen Kanalisationssystems wird die Errichtung von Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) festgesetzt. Hierin ist das Regenwasser zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Abwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s. Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Zusätzlich zum Retentionsvolumen ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von weiteren 3 m<sup>3</sup> für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Hierfür wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen. Das insgesamt mindestens erforderliche Zisternenvolumen beträgt: 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen + 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen = 6 m<sup>3</sup> Gesamtvolumen.

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

#### *Grundwasser / Schichtwasser*

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

### **5.3 Stromversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **5.4 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gruppe links der Altmühl sichergestellt werden. Die Erstellung von Hausanschlüssen ist durch die jeweiligen Bauherren beim Wasserzweckverband zu beantragen.

## **6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Flächen rund um Bieswang sind stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Anlagen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können. Dies kann, insbesondere während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Im ländlichen-dörflichen Umfeld sind diese Emissionen aus der Landwirtschaft als ortsüblich anzusehen und deshalb von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen sind.

### **6.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### **6.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge**

Oberirdische Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Größere Einzugsgebiete sind oberhalb der geplanten Bauflächen ebenfalls nicht vorhanden. Das Gelände fällt leicht nach Norden. Südlich der Hutgasse beginnt das Gelände nach Süden zu fallen. Eine erhöhte Gefahr durch zufließendes Oberflächenwasser aus höher gelegenen Einzugsgebieten ist somit nicht erkennbar.

In Folge von Starkregenereignissen kann es jedoch, wie in allen Siedlungsgebieten, zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Zu diesem Zwecke wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25-30 cm über Geländeneiveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

Die Eigentümer werden grundsätzlich auf das Risiko durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Gebäudeplanung zu beachten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

## **7 Natur- und Artenschutz**

### **7.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung**

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.



Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch in der Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Hinweise auf Vorkommen von Lebensraumtypen bzw. dauerhaften Aufenthalt von Arten der FFH- bzw. der Vogelschutzrichtlinie sind nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Der Ort Bieswang liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, außerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Die Bebauung der Grundstücke führt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzziele.

Amtlich kartierte Biotop sind im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

## **7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand oberhalb von Bieswang. Das Gelände fällt in nördliche Richtung. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich als Grünland mäßig intensiv genutzt. Die Artenzusammensetzung weist auf nährstoffreiche, frische bis mäßig trockene Verhältnisse hin. Am westlichen Rand geht das Grünland in die grünlandartig bewachsene Böschung zur Hutgasse über. An der Böschungsoberkante stehen zwei Birnbäume mit jeweils etwa 30 cm Stammdurchmesser. Die Bäume weisen mittlere Vitalität und einzelne Totholzäste auf. Gut ausgeprägte Spalten und Höhlen sind bislang nicht vorhanden. Die Bäume werden in die festgesetzte Obstbaumreihe (Pflanzgebot A) integriert.

Das östliche Grundstück, Fl.-Nr. 62/1, ist mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut. Die umgebende Freifläche ist überwiegend als Ziergarten angelegt. Nach Westen grenzen Lorbeerkirsch-Sträucher und eine geschnittene etwa 1 m hohe Buchsbaumhecke das Grundstück ab. Nach Osten gehen die Gartenflächen in das anschließende Grünland über. Markant sind drei alte Walnussbäume (Stammdurchmesser etwa 40 bis > 60 cm) am nördlichen Rand des Grundstücks.

Im Nordwesten schließt die Bebauung entlang der Hutgasse an den Geltungsbereich an, im Nordosten landwirtschaftliche (Grünland-)Nutzung. Südlich der abschnittsweise asphaltierten, abschnittsweise geschotterten Hutgasse grenzt die landwirtschaftliche Flur an.

Die bestehende Bebauung im östlichen Geltungsbereich sowie die im Nordwesten angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit landschaftstypischen (steilen) Satteldächern und dorftypischen Nebengebäuden sowie Hof-, Lager- und Gartenflächen.

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Bäume, als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden.

## **7.3 Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen der Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### *Schutzgüter Boden und Wasser*

In der Einbeziehungssatzung wird zwar keine Grundflächenzahl festgesetzt, die geplante Bebauung entspricht jedoch einer Grundflächenzahl deutlich < 0,35. Damit werden die Versiegelung und der damit verbundene Verlust natürlicher Bodenfunktionen begrenzt.

Aufgrund der eng gezogenen Baugrenze auf dem östlichen Grundstück Fl.-Nr. 62/1 ist eine Bebauung mit einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück derzeit nicht realisierbar.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Die festgesetzte Dachform für die Hauptdachflächen von Hauptgebäuden als Satteldach entspricht der regionaltypischen Bauweise. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Geschossigkeit wer-

den sich die geplanten Baukörper in die vorhandene Dorfstruktur einfügen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden vermieden.

Die festgesetzten Obstbaum- und Heckenpflanzungen dienen der Eingrünung und dem landschaftsgerechten Übergang in die freie Landschaft.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Aufgrund der eng gezogenen Baugrenze auf dem östlichen Grundstück, Fl.-Nr. 62/1, ist mit einer Überbauung der Gartenfläche und insbesondere der Walnussbäume zurzeit nicht zu rechnen.

Die beiden Birnbäume werden in die festgesetzte Obstbaumreihe integriert. Randliche Beeinträchtigungen, insbesondere während der Bauzeit, sind zu vermeiden. Damit sind keine Rodungen vorgesehen. Gegebenenfalls erforderliche randliche Rückschnitte sind außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (siehe Vermeidungsmaßnahme V1).

Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung können die künftigen Gartenflächen je nach Gestaltung Lebensraum für euryöke Arten bieten. Insbesondere die festgesetzten Obstbaum- und Heckenpflanzungen bieten Nist- und Nahrungshabitat.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

#### **7.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Durch die Einbeziehungssatzung wird die Bebauung der bisher als Grünland genutzten Fläche ermöglicht. Die Fläche wird aufgrund der Ausprägung und Nutzung in ihrer Gesamtheit als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft. Die beiden Obstbäume werden in die westliche Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme integriert.

Im Bereich der geplanten Bebauung einschließlich der erforderlichen Grundstückerschließung werden die bestehenden Vegetationsstrukturen versiegelt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist künftig mit Gartennutzung zu rechnen. In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, die geplante Bebauung entspricht jedoch einer Grundflächenzahl deutlich unter 0,35. Die Eingriffsschwere wird dementsprechend dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 abgeleitet.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (jeweils gerundet)

Biotoptyp	Bedeutung	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Grünland, intensiv	gering Kategorie I, oberer Wert	ca. 3.140 m <sup>2</sup>	0,3	942 m <sup>2</sup>

Wie in Kapitel 4 erwähnt, wird das ehemals landwirtschaftliche Anwesen Fl.-Nr. 62/1 zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der dort aktuell vorhandenen Wohnnutzung in den Geltungsbereich einbezogen. Aufgrund der eng gezogenen Baugrenze ist eine Bebauung mit einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück derzeit nicht realisierbar. Damit ist eine Überbauung der Gartenfläche und insbesondere der Walnussbäume zurzeit nicht möglich. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

#### 7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von knapp 950 m<sup>2</sup> werden die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und der Einbeziehungssatzung Bieswang zugeordnet. Die Maßnahmen entsprechen dem Pflanzgebot A. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des jeweiligen Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren. Dabei ist die Ausgleichsmaßnahme A1 Bauvorhaben auf der Fl.-Nr. 64 zugeordnet und die Ausgleichsmaßnahme A2 Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 64/2.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### Ausgleichsmaßnahme A1: Streuobstwiese im Komplex mit extensivem Grünland

Lage: Fl.-Nr. 64 (Teilfläche), Gemarkung Bieswang, Stadt Pappenheim.

Fläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Obstwiese im Komplex mit mäßig extensiv bis extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen:

- Anpflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen, regionaltypischer Arten und Sorten, Mindest-Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU 10-12 cm, Stammlänge mind. 1,8 m;
- Extensivierung des bestehenden Grünlands;
- Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
  - o Wiesenfläche maximal 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mahdguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres;
  - o Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide;
  - o Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen;
  - o bei Ausfall von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

## Ausgleichsmaßnahme A2: Streuobstreihe im Komplex mit extensivem Grünland

Lage: Fl.-Nr. 64/2 (Teilfläche), Gemarkung Bieswang, Stadt Pappenheim.

Fläche: ca. 290 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Obststreifen im Komplex mit mäßig extensiv bis extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen:

- Anpflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen, regionaltypischer Arten und Sorten, Mindest-Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU 10-12 cm, Stammlänge mind. 1,8 m;
- integrieren der bestehenden Birnbäume;
- Extensivierung des bestehenden Grünlands;
- Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
  - o Wiesenfläche maximal 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mahdguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres;
  - o Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide;
  - o Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen;
  - o bei Ausfall von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Neben der Strukturanreicherung und der damit verbundenen naturschutzfachlichen Aufwertung, stellen die Obstbäume auch eine wichtige Grünstruktur und Eingrünung im Übergangsbereich zwischen der Ortschaft und der freien Landschaft dar. Laub-/Obstbäume und die extensive Wiese bieten außerdem Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

## **7.5 Aussagen zum speziellen Artenschutz**

### **7.5.1 Anlass und Rechtsgrundlage**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Anhand der bestehenden Biotopstrukturen wurde auch die Lebensraumeignung für saP-relevante Arten betrachtet. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und der bestehenden Biotopstrukturen wurde eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet.

Aufgrund der Ausprägung, der intensiven Nutzung sowie der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen, kann die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten als gering eingestuft werden.

### **7.5.2 Bestand und Betroffenheit der Arten**

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestand im Geltungsbereich ergibt keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV b der FFH-Richtlinie.

#### *Fledermäuse*

Im Geltungsbereich sind keine als Wochenstube oder zur Überwinterung geeigneten Quartierstrukturen vorhanden. Die beiden Birnbäume weisen kleine und beginnende Spaltenstrukturen auf, eine

Quartiereignung ist nicht gegeben. Das Übertagen von Einzeltieren kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die beiden Birnbäume werden deshalb in die Ausgleichsmaßnahme A2 integriert und somit erhalten. Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten sowie die Störung bei der Ruhe/Aufzucht/Fortpflanzung kann somit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Auch eine Nutzung der künftigen Gartenflächen als Jagdhabitat, ist je nach Gestaltung möglich.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Fledermaus als dämmerungsaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen ist.

#### *Zauneidechse*

Zauneidechsen besiedeln wärmebegünstigte strukturreiche Säume und Böschungen im Übergangsbereich zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Für die Population sind insbesondere besonnte, eher vegetationsarme Flächen mit grabbarem Substrat wichtig. Gleichzeitig müssen geeignete Lebensräume Schutz vor zu hohen Temperaturen sowie Deckungsmöglichkeiten bieten.

Geeignete Habitatstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Darüber hinaus unterliegt das Planungsgebiet Störungen aus den angrenzenden Siedlungsflächen. Insbesondere Katzen aus den nahegelegenen Siedlungsflächen schränken die Lebensraumeignung zusätzlich ein.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

#### *Weitere Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführter Tierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

#### *Bodenbrütende Vogelarten*

Im Allgemeinen können landwirtschaftliche Flächen Lebensraum und Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche bieten.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Bieswang. Das Grünland weist keine geeigneten Strukturen für bodenbrütende Vogelarten auf. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Bäume sind außerdem etliche vertikale Störstrukturen vorhanden. Des Weiteren sind Störungen durch Prädatoren (insbesondere Katzen) zu verzeichnen.

Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch den Siedlungsrand von Bieswang und die südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Gebäude inkl. eingrünender Bäume durch Vertikalstrukturen gegliedert. Damit betrifft die Kulissenwirkung durch die geplante Bebauung und die eingrünende Obstbaumpflanzung Flächen mit geringer Eignung als Brutstandort. Eine Beeinträchtigung von Brutstandorten und Bodenbrütern kann damit ausgeschlossen werden.

#### *Gehölzbrütende Vogelarten*

Die beiden Birnbäume und die Gehölzbestände der östlichen Teilfläche des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 62/1) stellen potentielle Niststandorte gehölzbrütender Vogelarten. Die beiden Birnbäume werden in die Ausgleichsmaßnahme A2 integriert. Aufgrund der engen Baugrenze ist mit einer Überbauung der Walnussbäume und der Gehölzstrukturen im östlichen Geltungsbereich nicht zu rechnen. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände, vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eventuell erforderliche Rückschnitte sind gemäß Vermeidungsmaßnahme V1 im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Durch die Bebauung wird nicht mit einer erheblichen Erhöhung der aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits vorhandenen Störungen gerechnet. Damit sind keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten zu erwarten.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Eingrünung zu pflanzenden Obstbäume und Hecken können künftig Nist- und Nahrungshabitat für gehölzbrütende Vogelarten bieten.

#### *Nahrungs-/Jagdhabitat für Vogelarten*

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind Vorbelastungen vorhanden. Des Weiteren sind im Umfeld ausreichend vergleichbare und höherwertige Strukturen vorhanden, sodass ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die Gartenflächen und die Obstbaum- und Heckenpflanzungen können künftig wieder Strukturen für störungsunempfindliche Arten bieten.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenfalls ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß sehr agil und ausweichfähig sind.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

### **7.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

##### *Maßnahme V1: Gehölzschutz und Bauzeitenregelung für Gehölzrückschnitte*

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht erforderlich. Für ggf. erforderliche randliche Rückschnitte der Gehölze auf angrenzenden Grundstücken ist Folgendes zu beachten:

Gehölzrückschnitte im Rahmen der fachgerechten Pflege oder der allgemeinen Verkehrssicherung sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzende Gehölzbestände sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

#### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### **7.5.4 Gutachterliches Fazit**

Aufgrund der Ausprägung der Flächen in Verbindung mit den vorhandenen Störungen kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme sowie der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für saP-relevante Arten ausgeschlossen werden.



## 8 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung „Hutgasse“ im Ortsteil Bieswang der Stadt Pappenheim wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 19.10.2023

geändert:

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pappenheim, den

---

Florian Gallus, Erster Bürgermeister