

Stadt Pappenheim



B E G R Ü N D U N G

1. Änderung Bebauungsplan „Bügeläcker“ im Ortsteil Osterdorf

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Verfahren
3. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022

Ergänzt: Pleinfeld, den 05.05.2022



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundstücksverhandlungen, Überlegungen zur Verkehrsberuhigung sowie eine zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen haben den Stadtrat von Pappenheim dazu bewogen, den Bebauungsplan im Gesamtbereich insbesondere jedoch den noch unbebauten westlichen Teil des Baugebiets (BA 3) zu ändern.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehene Verbindung der Verkehrsanlage an den östlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 2) soll zur Verkehrsberuhigung nicht ausgeführt werden. Dadurch bedingt ergeben sich Änderungen an den Verkehrsanlagen, den Bauparzellen und den Baugrenzen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen im Planblatt sollen an die neue Situation angepasst und aktualisiert werden.

Für den östlichen Geltungsbereich, der bereits überwiegend bebaut ist und in den Erschließungsabschnitten 1 und 2 erschlossen wurde, sollen überholte Festsetzungen gestrichen und durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen. Lediglich zwei Biotopkartierungen wurden nicht in den Änderungsbereich aufgenommen.

O.a. Sachverhalt hat die Stadt Pappenheim zur 1. Änderung des Gesamtbereichs des Bebauungsplans Bügeläcker veranlasst. In der Stadtratssitzung am 24.02.2022 wurde die 1. Änderung des Baubauungsplans „Bügeläcker“ in Osterdorf durch den Stadtrat gebilligt.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, da durch die Änderung der Verkehrsflächen und Parzellengrenzen eine Änderung der Baugrenzen erforderlich wird und somit die Grundzüge der Planung berührt werden.

3. Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

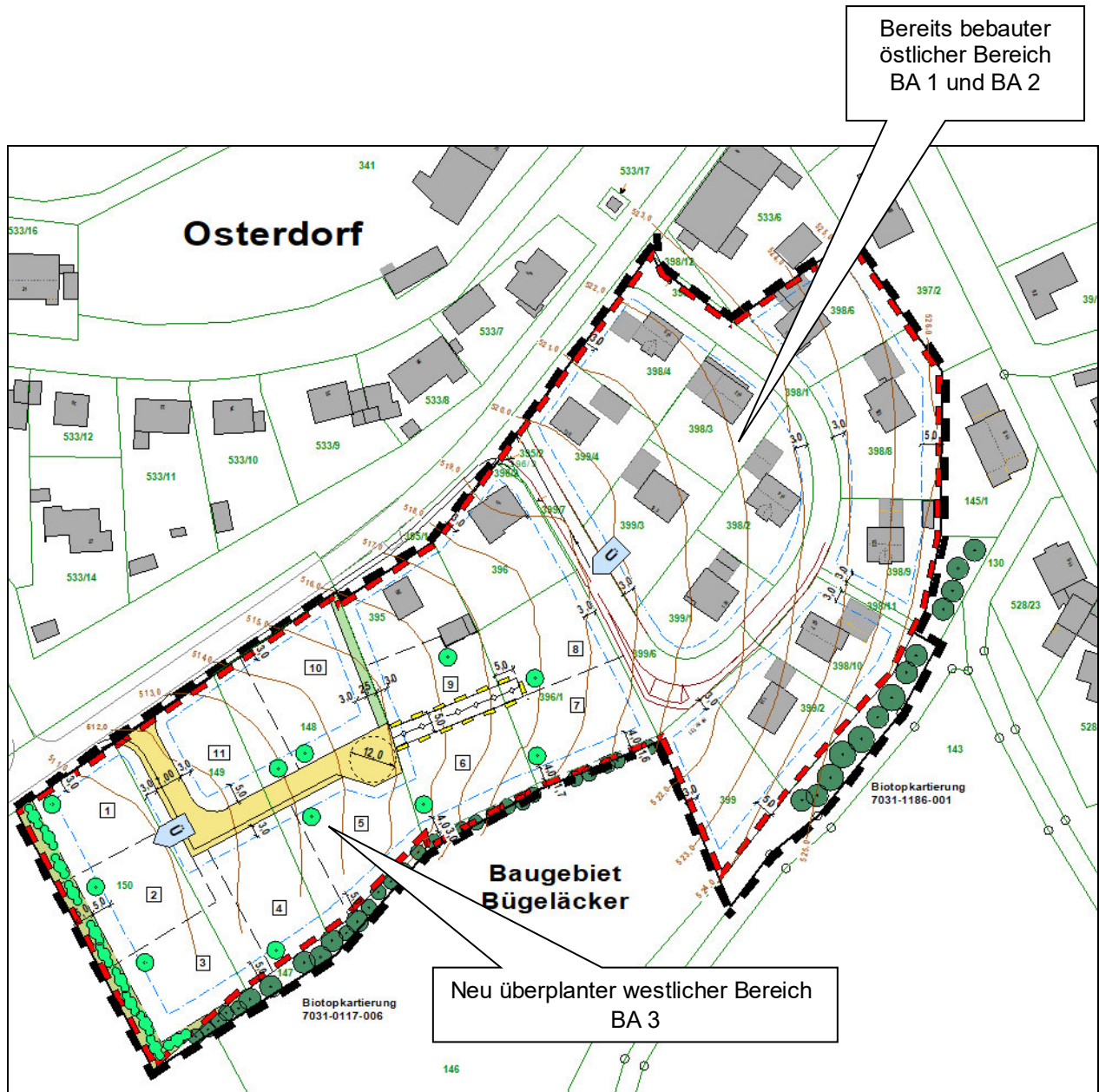
Die Stadt Pappenheim liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und ist über die Staatsstraße St 2230 und die Kreisstraße WUG 11 an die Bundesstraßen B2 und B13 und somit an das überregionale Netz angeschlossen. Die Bahnlinie Treuchtlingen – München durchquert das Stadtgebiet. In Pappenheim besteht ein Bahnhof.

Der Ortsteil Osterdorf liegt ca. 2,5 km nördlich auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb in einer Muldenlage am Beginn eines nach Westen führenden Trockentales. Die Gründung des mittelalterlichen Rodungsdorfes Osterdorf geht, wie die Ortsteile Geislohe, Göhren und Neudorf, auf das 13. Jahrhundert zurück. Der Bereich des Dorfgangers mit Pfarrkirche und seinen historisch erhaltenen Gewanneteilungen ist ensemblesgeschützt.

Osterdorf ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, hat jedoch auch einen wesentlichen Anteil an Wohn- u. Gewerbeansiedlung aufzuweisen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine überwiegend nach Westen geneigte Fläche am westlichen Ortsrand.

Der 3. Erschließungsabschnitt des Baugebietes Bügeläcker schließt im Osten an den Erschließungsabschnitt 2 und im Norden an die bestehende Ortsdurchfahrt von Osterdorf an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine als Biotop kartierte Hecke.



Darstellung Änderungsbereich

Die nach Westen vorhandene Fernwirksamkeit der zukünftigen Bebauung machen Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes erforderlich.

- Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer 3 – reihigen Gehölzpflanzung entlang der Westseite des Änderungsbereiches bleibt bestehen.
- Im Süden besteht eine ausreichende Eingrünung durch bestehende Hecken. Im Bereich südlich der Parzellen 3, 4 und 5 befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf der Fl. Nr. 147 Gem. Osterdorf das Biotop Nr. 7031-0117-006. Im östlichen Anschluss besteht auf den Flurnummern 395; 395/1 und 146 eine Hecke, die, soweit sie in den Geltungsbereich ragt, zum Erhalt festgesetzt wird.
- Das Biotop Nr. 7031-1186-001 auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 145 Gem. Osterdorf liegt außerhalb des Änderungsbereichs und bleibt unverändert bestehen.

Belange der Landwirtschaft werden durch Hinweise zu den landwirtschaftlichen Erfordernissen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gilt unverändert weiter.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl gilt unverändert weiter. Die Zahl der Vollgeschosse gilt unverändert weiter.

Neu:

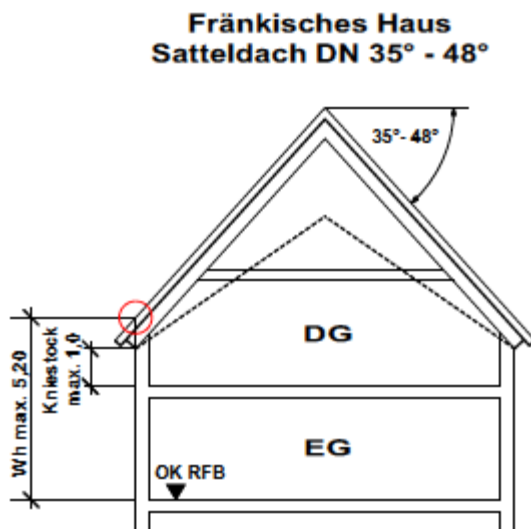
Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im westlichen Bereich (BA 3) wurden neue Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Gestaltung der Gebäude

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A

Unverändert:

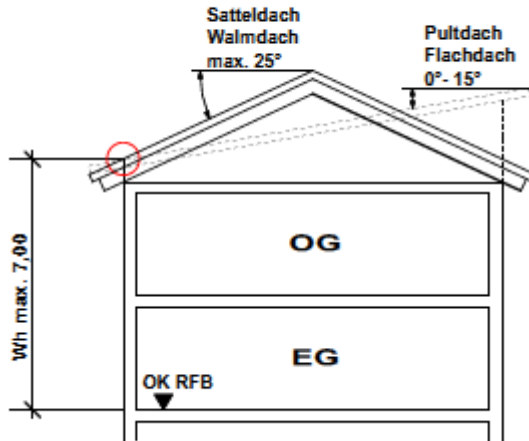
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48

Neu:

- eine Wandhöhe von maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe (bisher 75 cm) ab OK Rohfußboden Dachgeschoss

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone **B**

**Satteldach, Walmdach DN bis 25°
Pultdach, Flachdach DN bis 15°**



Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **B**

Neu:

- Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 25° oder Pult-/Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 15°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

4.5 Höhenbezug

Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

4.6 Garagen

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Im Bereich der Parzelle 3 gilt die mittlere Anschlusshöhe an die öffentliche Verkehrsfläche

4.7 Starkregenereignisse

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 besteht eine natürliche Geländemulde mit ca. 1 m Eintiefung zur Ortsdurchfahrt. Sturzfluten können in diesem Bereich zu einer Gefährdung der unterhalb liegenden Parzellen führen. Die Gradienten der Erschließungsstraße ist deshalb so festzulegen, dass

Starkregenereignisse auf der Fahrbahn zur Ortsdurchfahrt abgeleitet werden. Zusätzlich sollte die Höhenentwicklung auf der Parzelle 2 diesem Umstand Rechnung tragen.

Die Parzellen 8 und 9 können ebenfalls durch einen Tiefpunkt in der bestehenden Erschließungsstraße von Starkregenereignissen betroffen sein. Die Bauweisen im Bereich der Überflutungsgefahr ist entsprechend anzupassen.

5. Erschließung des Änderungsbereichs

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung im westlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 3) erfolgt mit einer Stichstraße mit Wendeanlage D=12,0 m und Anschluss an die Ortsdurchfahrt von Osterdorf. Die Erschließungsstraße im östlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 1 und 2) wurde bereits hergestellt und schließt zwei Mal an die Ortsdurchfahrt an.

5.2 Wasserversorgung

Einrichtungen der Wasserversorgung und des Brandschutzes sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Versorgungsträger der Wasserversorgung ist der Zweckverband links der Altmühl. Das vorhandene Rohrleitungsnetz wird entsprechend erweitert.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung von Osterdorf wird im Mischsystem betrieben. Abwasser wird in der bestehenden Scheibentauchkörperkläranlage vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung im Bereich BA 3 ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet. Zur Entwässerung der Parzellen 7 und 8 ist eine Grunddienstbarkeit auf den Parzellen 9 und 8 erforderlich.

Der BA 1 und BA 2 des Änderungsbereichs wird im Mischsystem, der BA 3 wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in den Kläranlagensammler eingeleitet. Regenwasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal in den Graben der Ortsdurchfahrt eingeleitet. Der Graben der Ortsdurchfahrt entwässert nach Westen und versickert über belebte Oberbodenschichten breitflächig. [Für die Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.](#)

Zum Rückhalt und gärtnerischen Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagwasser wird eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Pappenheim

5.6 Heizung

Im Bereich des Bauabschnitt 3 besteht die Möglichkeit zum Anschluss an ein Nahwärmenetz

6. Immissionen

Unverändert:

Immissionskonflikte sind aufgrund der Abstände zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und der Entfernung zur westlich gelegenen Kläranlage nicht gegeben. Für Immissionen aus den an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden Festsetzungen aufgenommen, die eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleisten.

Neu:

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

7. Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine umweltbezogenen Belange betroffen.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Für den westlichen Bereich wurden die Maßnahmen zur Eingrünung übernommen. [In diesem Bereich wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Parzellenkäufern eine Umsetzung und die Pflege der Ortsrandeingrünung gesichert.](#)

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.