

# Stadt Pappenheim



## Begründung

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pappenheim

#### Gliederung

1. Verfahren
2. Anlass
3. Landes - und regionalplanerische Ziele
4. Flächenbeschreibung Orts- und Landschaftsbild
5. Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Naturschutzrechtlicher Eingriff
8. Denkmalschutz
9. Umweltbericht

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.09.2023



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

## 1. Verfahren

Der Stadtrat Pappenheim hat in den Sitzungen vom 08.03.2018, 22.03.2018, 26.04.2018, 04.07.2018, 05.12.2019 und 12.11.2020 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen eines 8. Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fortzuschreiben.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Ausweisung von

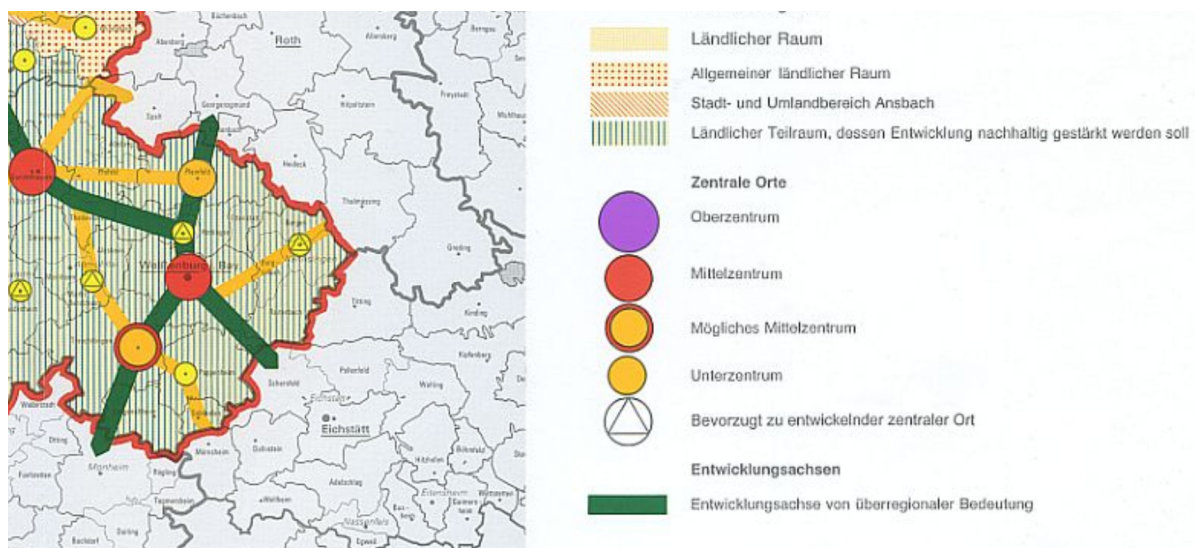
- Wohnbauflächen im Stadtgebiet Pappenheim und den Ortsteilen Bieswang, Geislohe, Göhren und Neudorf
- gemischten Bauflächen im Stadtgebiet Pappenheim
- gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Pappenheim und im Ortsteil Übermatzhofen
- Fläche für Gemeinbedarf im Stadtgebiet Pappenheim.

## 2. Anlass

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Aktualisierung städtebaulicher Zielsetzungen für die Änderungsbereiche sowie um Nachführung für bereits bestehende Flächennutzungen. Die Änderung ist Teil der organischen Entwicklung der Stadt Pappenheim im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt für den anhaltenden örtlichen Bedarf, der auf einem allgemeinen Mangel an Baulandflächen insbesondere im Kernort Pappenheim beruht. Teilweise handelt es sich auch um die Nachführung des Flächennutzungsplanes an den Bestand. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen beruht auf dem örtlichen Bedarf ortsansässiger Handwerksbetriebe. Für die Aufgaben des Bauhofes ist eine Erweiterung des bestehenden Bauhofes dringend erforderlich.

## 3. Landes - und regionalplanerische Ziele

Die Stadt Pappenheim liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen und gehört zur Region 8 Westmittelfranken. Sie ist im Regionalplan als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.



Auszug Regionalplan

Ziele der Raumstruktur:

Die Struktur der Region 8 soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede

im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Ziele der Wirtschaftsstruktur:

Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Das Stadtgebiet liegt im naturräumlichen Bereich der Südlichen Frankenalb - Altmühlalb. Große Teile des Stadtgebietes wurden gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG Bestandteil des Naturpark Altmühltal.

Die naturräumliche Lage sowie die Naturparkverordnung schaffen eine begrenzende Situation für die Entwicklung von Bauflächen im Kernort Pappenheim, da die Albanstiege einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche der Altmühl, entsprechend den Zielsetzungen des Regionalplanes, grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollen.

Eine besonders behutsame Entwicklung bedingen die ensemblesgeschützten Bereiche von Pappenheim und der Rodungsdörfer Osterdorf, Neudorf, Göhren und Geislohe.

Pappenheim bietet als Luftkurort und ehemalige Residenzstadt mitten im Herzen des Altmühltals ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Fahrradtouren oder Bootsfahrten. In der Stadt sind über 1200 Jahre deutsche Geschichte erlebbar.

Die Altmühl bildet im Bereich von Pappenheim eine Schleife, die die Altstadt von 3 Seiten umgibt. Nördlich der Altmühschleife befinden sich Wohnbebauung, gewerbliche Betriebe, Schulen und Heime. Südlich von Pappenheim sind hauptsächlich Gewerbe- und Industriebetriebe längs der Bahnlinie Treuchtlingen – München angesiedelt. Das Stadtgebiet ist umgeben von den überwiegend mit Buchenwald bedeckten Steilabbrüchen des Jura zum Altmühltal. Pappenheim ist über die Staatsstraße St 2230 und die Kreisstraße WUG 9 und WUG 11 an das überregionale Netz angeschlossen.

Der Stadtbereich liegt, gem. der geologischen Karte Nr. 7031 Treuchtlingen, im Bereich der Talfüllung des Altmühltals. Nördlich schließen Schichten des Malm Gamma (Schichtfazies Untere Kimmeridge Schichten) an.

Als Baugrund ist in den Tallagen mit Hangschutt durchsetzter bindiger Boden und etwas höher massiver Kalksteinfels zu erwarten.

Der Ortsteil Bieswang liegt ca. 5 km östlich von Pappenheim auf der Hochfläche der Eichstätter Alb in einer Muldenlage ca. 550 m ü. NN. Bieswang liegt an einer ehemaligen Römerstraße. Südwestlich des Ortes wurden römische Besiedlungsspuren gefunden. Die heutige Siedlung entstand in alemannischer Zeit. Bieswang ist überwiegend dörflich geprägt, hat jedoch auch einen wesentlichen Anteil an Wohn- und Gewerbeansiedlung aufzuweisen. Südlich von Bieswang abgerückt von der Ortslage befindet sich ein Industriegebiet. Bieswang hat derzeit 650 Einwohner.

Der Ortsteil Geislohe liegt ca. 2,5 km nördlich der Stadt Pappenheim auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb in einer Muldenlage am Beginn eines nach Westen zur Altmühl führenden Trockentales. Die

Gründung des mittelalterlichen Rodungsdorfes Geislohe geht, wie die bei den Ortsteilen Osterdorf, Göhren und Neudorf, auf das 13. Jahrhundert zurück. Erste Erwähnung findet der Ort in einer Urkunde aus dem Jahr 1416.

Der Ortsteil Neudorf liegt ca. 4,5 km nordöstlich von Pappenheim auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb, die am nördlichen Ortsrand steil zum Schambachtal abfällt. Das Grafendorf Neudorf weist ein breites Spektrum an historischen südmittelfränkischen Gebäudeformen auf. Der Bereich des Dorfgangers ist ensemblesgeschützt.

Der Ortsteil Göhren liegt ca. 2,5 km nordöstlich von Pappenheim auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Südlich von Göhren fällt das Gelände steil zum Göhrener Tal ab. Bestimmendes Merkmal des im Jahre 1288 gegründeten Grafendorfes Göhren ist auch heute noch der idyllisch eingewachsene Weiher in Mitten des Dorfes. Göhren war bereits mehrfach Preisträger bei dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“.

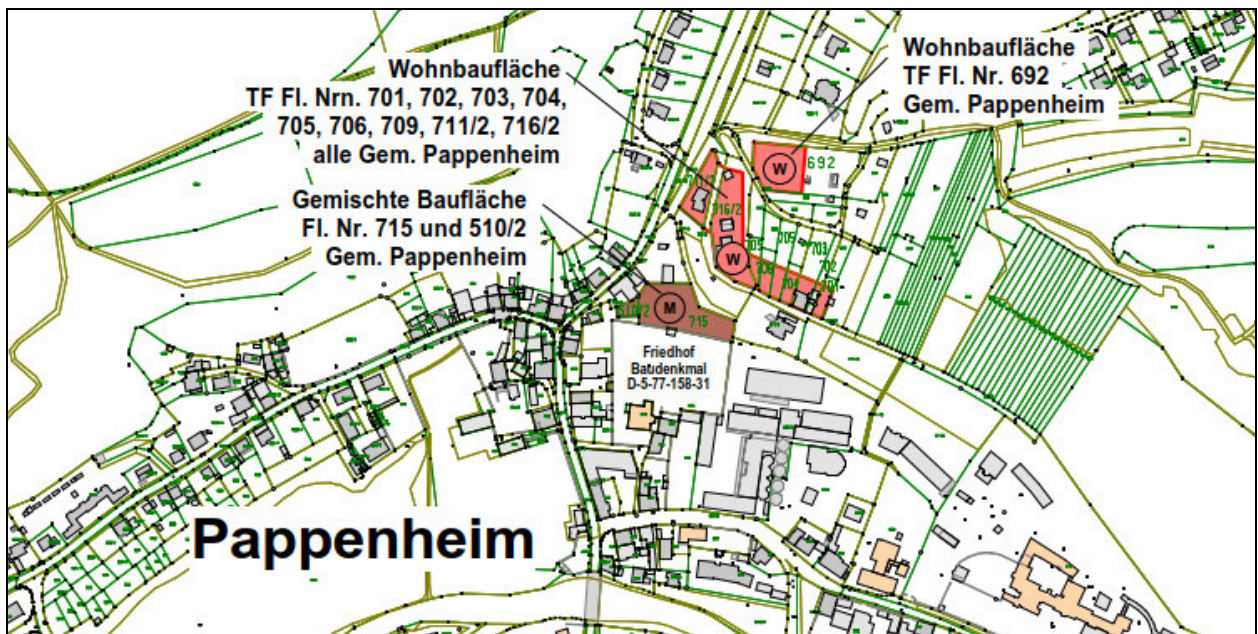
Der Ortsteil Übermatzhofen liegt ca. 4 km südlich von Pappenheim und ist über eine Serpentine durch den Pappenheimer Wald erreichbar. Man findet hier große Hutungen mit seltenen Pflanzen und Blumen. Durch einen hochgewachsenen Laubwald gelangt man ins Solnhofer Steinbruchgebiet.

Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplanten Änderungen nicht gegeben.

#### 4. Flächenbeschreibung / Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der außerhalb des dargestellten Änderungsbereiche seine Gültigkeit behält, wird im Folgenden erläutert.

##### 4.1 Änderungen im Stadtgebiet Pappenheim



Auszug aus Planblatt

#### 4.1.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einer TF der FI. Nr. 692 Gem. Pappenheim

Im Stadtrat wurde auf Antrag in der öffentlichen Sitzung vom 04.07.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauland auf der westlichen Teilfläche der FI. Nr. 962 Gem. Pappenheim beschlossen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Bereich von Pappenheim im Bereich bereits bestehender Wohnbebauung. Die aktuelle Grünfläche mit Baumbestand wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche zur Wohnbebauung um den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abzudecken. Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal

#### 4.1.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Teilflächen der FI. Nrn. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709 711/2 und 716/2 alle Gem. Pappenheim

Im Stadtrat wurde die Ausweisung von Wohnbauland und Nachführung des Bestandes in der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes **auf Teilflächen der FI. Nrn. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709 711/2 und 716/2 alle Gem. Pappenheim beschlossen.**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Bereich von Pappenheim. Die Fläche war bis auf das Anwesen „Am Weinberg 1“ bereits als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1970 (rechtskräftig 1973) ausgewiesen

Die Fläche ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nach der Eingemeindung der Ortsteile (rechtskräftig 1993) vermutlich vergessen worden, da lt. Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung alle bisher genehmigten Flächen übernommen oder in der Neuaufstellung thematisiert wurden. Die Herausnahme der Wohnbaufläche am Weinberg ist bei der Neuaufstellung nicht thematisiert worden. Die Wohnnutzung bestand ununterbrochen bis heute.

Auch das Anwesen „Am Weinberg 1“ bestand 1973 bereits, warum dieses nicht als Wohnbaufläche übernommen wurde ist im Nachhinein nicht nachvollziehbar.

Mit der Änderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche im Änderungsbereich soll die tatsächliche Nutzung als Wohnbaufläche, die ununterbrochen bestand, wieder ausgewiesen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1973

Im Änderungsbereich besteht bereits Wohnbebauung. Die betroffenen Teilflächen der Fl. Nr. 704; 705; 706 und 709 alle Gem. Pappenheim sind mit Bäumen bewachsen bzw. begrünt.

Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal. Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche wird der Altbestand nachgeführt und der Bereich sinnvoll arrondiert.

#### **4.1.3 Ausweisung einer gemischten Baufläche auf der Fl. Nr. 715 und 510/2 Gem. Pappenheim**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Bereich von Pappenheim. Die derzeitige Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs soll als gemischten Baufläche ausgewiesen werden. Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Misch- und Wohngebiet. Dabei ist die im westlichen Anschluss gelegene Wohnbebauung, der südlich angrenzende Friedhof und der östlich gelegene Gewerbebetrieb in die verbindliche Bauleitplanung einzubeziehen. Prinzipiell handelt es sich jedoch um nebeneinanderliegende verträgliche Nutzungen.

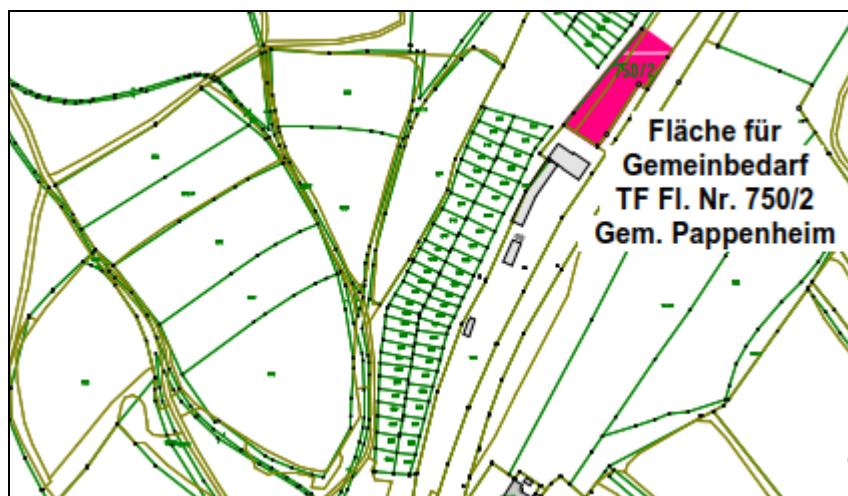
Das Areal ist derzeit an keine öffentliche Straße und an keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. Die Ausweisung ist jedoch im Zusammenhang mit der im westlichen Anschluss bestehenden gemischten Baufläche zu sehen, die der Stadt Pappenheim gehört. Für beide Flächen soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, das auch die Belange der Erschließung abdeckt. Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal

#### **4.1.4 Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf auf einer TF der Fl. Nr. 750/2 Gem. Pappenheim**

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2018 soll eine TF der Fl. Nr. 750/2 Gem. Pappenheim als gemischte Baufläche ausgewiesen werden

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Bereich von Pappenheim westlich der Kreisstraße WUG 11. Die aktuelle Fläche für die Landwirtschaft soll zur Fläche für Gemeinbedarf geändert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen im Anschluss an das bestehende Bauhofareal der Stadt Pappenheim.



Auszug aus Planblatt

#### 4.1.5 Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf TF der Fl. Nrn. 1012 und 1024 Gem. Pappenheim

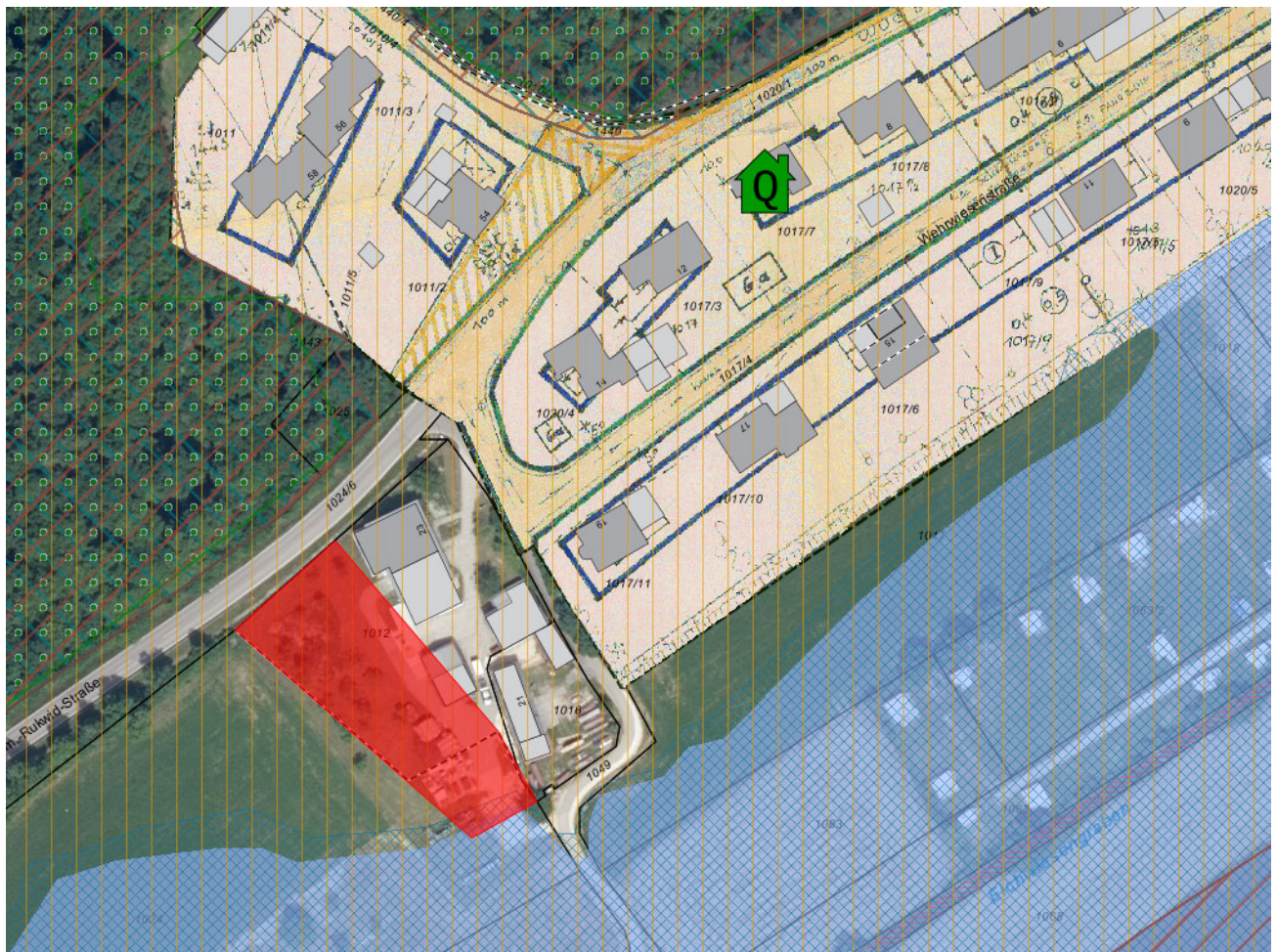
Der vom Stadtrat behandelte Antrag auf Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Pappenheim wurde durch Beschluss in der öffentlichen Sitzung am 22.03.2018 in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. **1.800 m<sup>2</sup>** und liegt im westlichen Stadtrand von Pappenheim. Die aktuelle Fläche für die Landwirtschaft soll zur gewerblichen Baufläche zur Erweiterung eines bestehenden östlich anschließenden Betriebes geändert werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich westlich des bestehenden allgemeinen Wohnbaugebietes „An der Rukwidstraße“. Der Abstand beträgt ca. 40 m. Im südwestlichen Anschluss befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf. Der Änderungsbereich wurde im Süden an den Überschwemmungsbereich der HQ 100 Linie der Altmühl angepasst.

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone II der Brunnen 1 und 2 eines Trinkwasserschutzgebietes der kommunalen Wasserversorgung. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die zulässigen Nutzungen mit der Schutzgebietsverordnung abzustimmen.

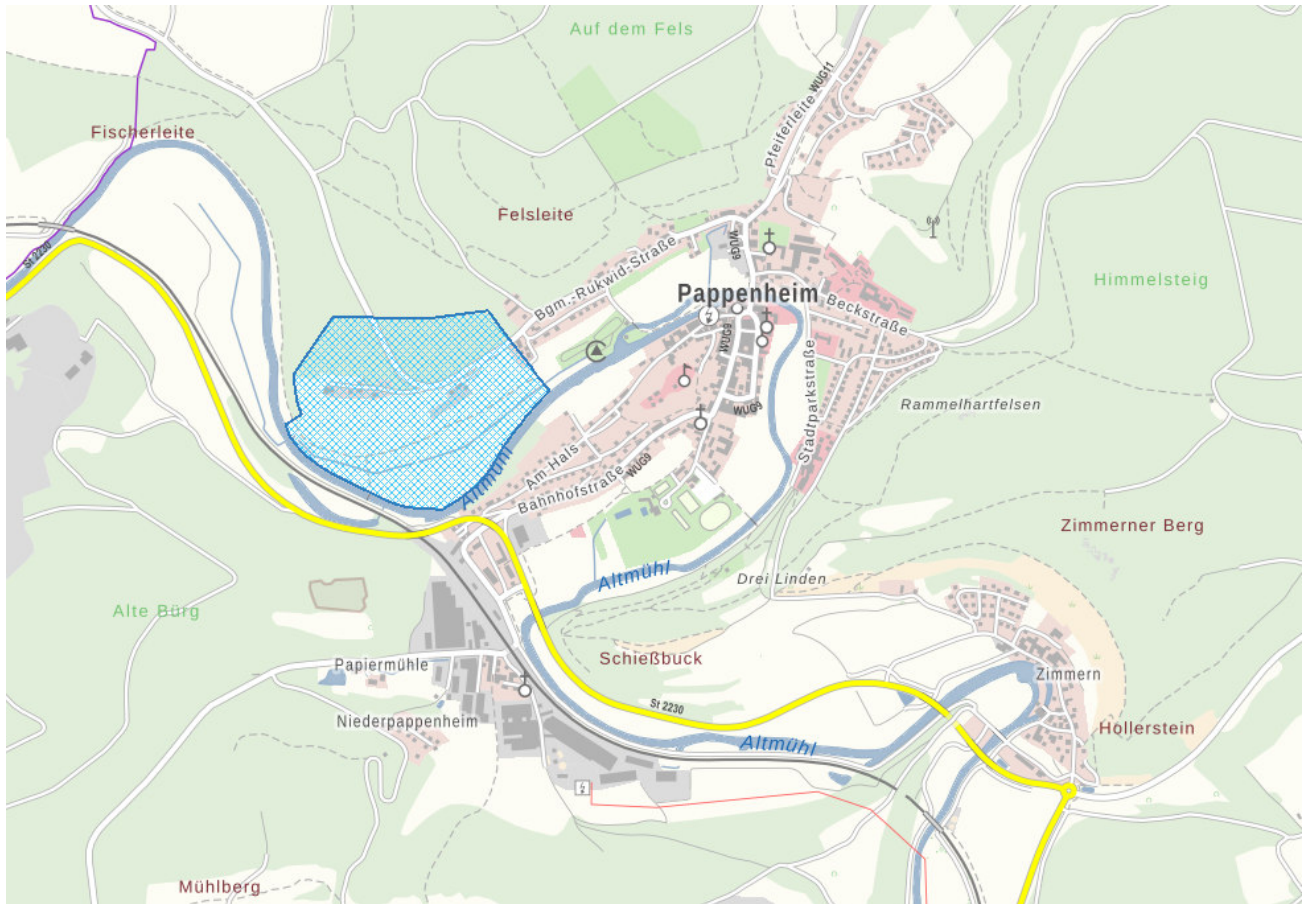
Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal

Die Lage und der Flächenumfang sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan mit Änderungsbereiches (rot dargestellt)

Begründung  
8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pappenheim

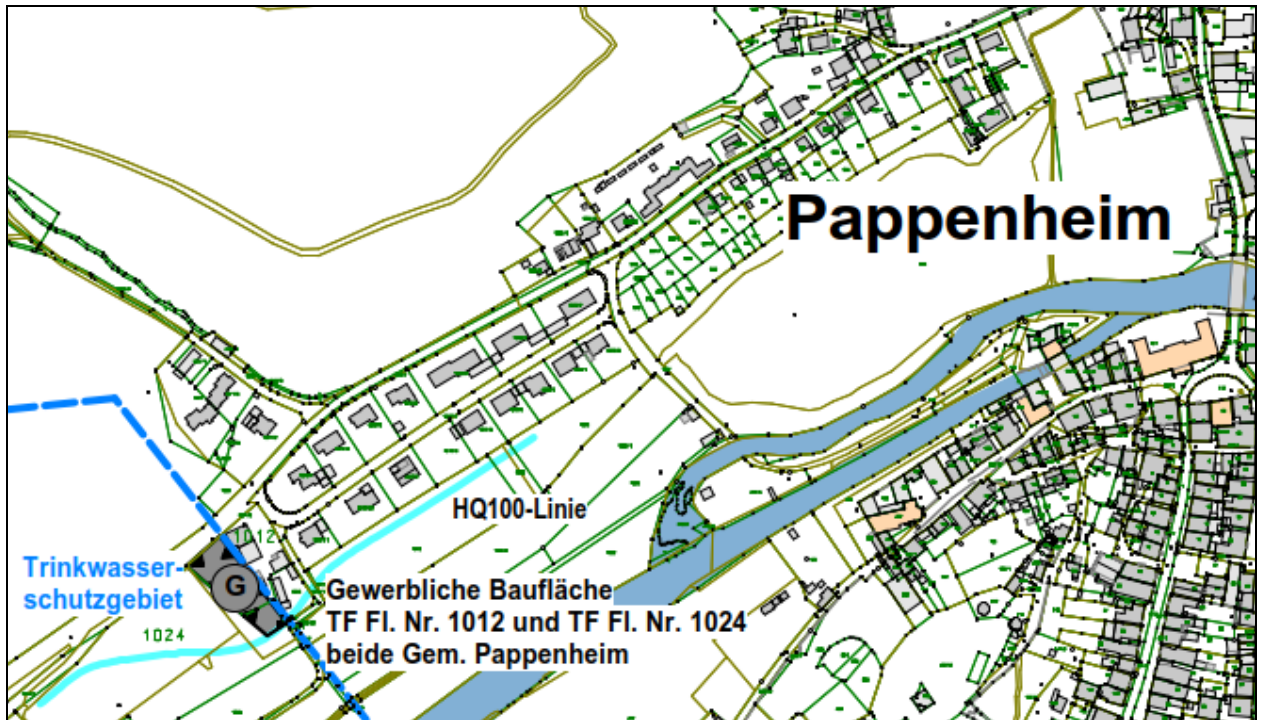


Übersicht Trinkwasserschutzgebiet



Trinkwasserschutzgebiet im Änderungsbereich



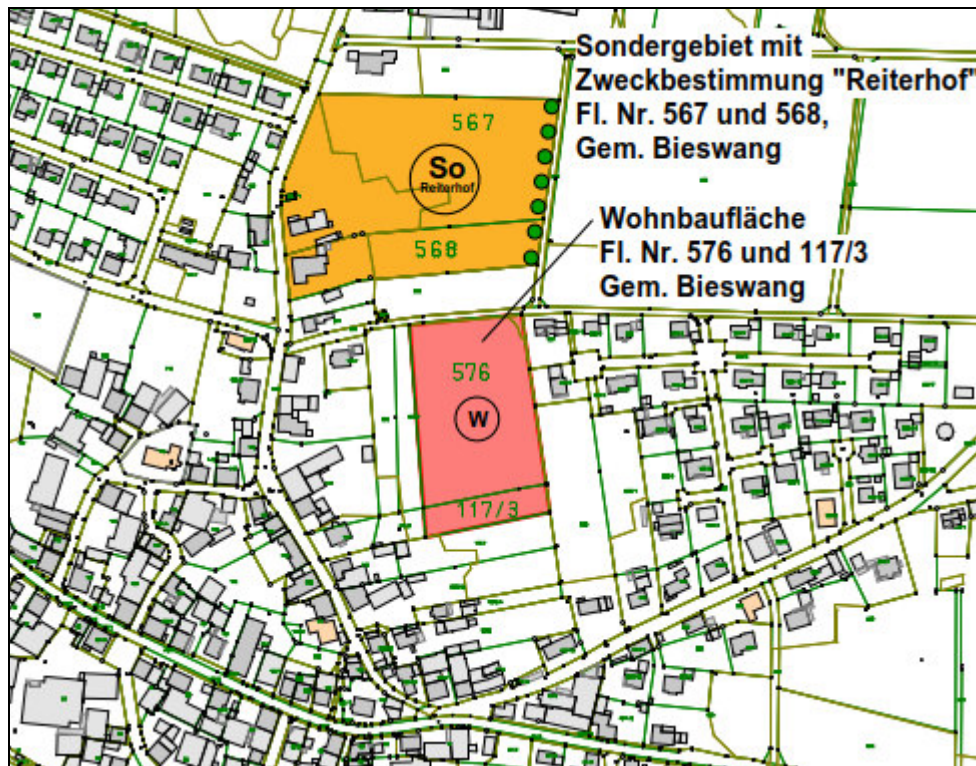


Auszug aus Planblatt



Auszug Bayern Atlas mit Darstellung HQ<sub>100</sub>

#### 4.2 Änderungen im Ortsteil Bieswang



Auszug aus Planblatt

##### 4.2.1 Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Reiterhof auf den Fl. Nrn. 567 und 568 Gem. Bieswang

Der vom Stadtrat behandelte Antrag auf Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof in Bieswang wurde durch Beschluss in der öffentlichen Sitzung am 26.04.2018 in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen. Im Bereich der Fl. Nr. 567 und Fl. Nr. 568 Gem. Bieswang soll eine Pferdeweide mit Übungsreitplatz sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ umgewandelt werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup> und liegt im nördlichen Bereich von Bieswang. Auf dem Areal Fl. Nr. 567 sind derzeit Gebäude und Einrichtungen zur Pferdehaltung vorhanden. Der östliche Grundstücksbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich im unmittelbaren Anschluss das allgemeine Wohngebiet „Am Kirchfeld“ sowie weitere Wohnbebauung im Südwesten. Im Norden besteht Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden befindet sich ein Gartenareal.

Ein Genehmigungsbescheid für die Einfriedung des Reitplatzes und der Pferdeweide sowie zur Errichtung baulicher Anlagen liegt mit Datum vom 18.06.1997 für die Fl. Nr. 567 Gem. Bieswang vor. Für die Errichtung von Pferdeställen mit Paddock und Mistlagerung sowie für die Herstellung eines Reitplatzes und einer Ovalbahn auf der Fl. Nr. 567 Gem. Bieswang besteht ein Bescheid des Landratsamtes Weißenburg – Gunzenhausen vom 03.12.2013. Für die Einzäunung der Fl. Nr. 566 und Fl. Nr. 567 beide Gem. Bieswang wurde mit Datum vom 03.12.2013 eine Baugenehmigung erteilt. In den Bescheiden vom 18.06.1997 und dem Bescheid vom 03.12.2013 sind Auflagen zum Immissionsschutz enthalten. Im Bescheid vom 03.12.2013 sind Auflagen zum Naturschutz mit Pflanzgeboten angeführt.

Zusätzlich soll der Bereich „Reiterhof auf der Fl. Nr. 568“ nach Süden erweitert werden und rückt damit näher an bestehende bzw. geplante Wohnbauflächen heran. Die Umzäunung der Fl. Nr. 568 als Koppel wurde vom Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen mit Bescheid vom 05.09.2018 genehmigt.

Durch die Änderung soll die durch einzelne Baugenehmigungsbescheide genehmigte Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

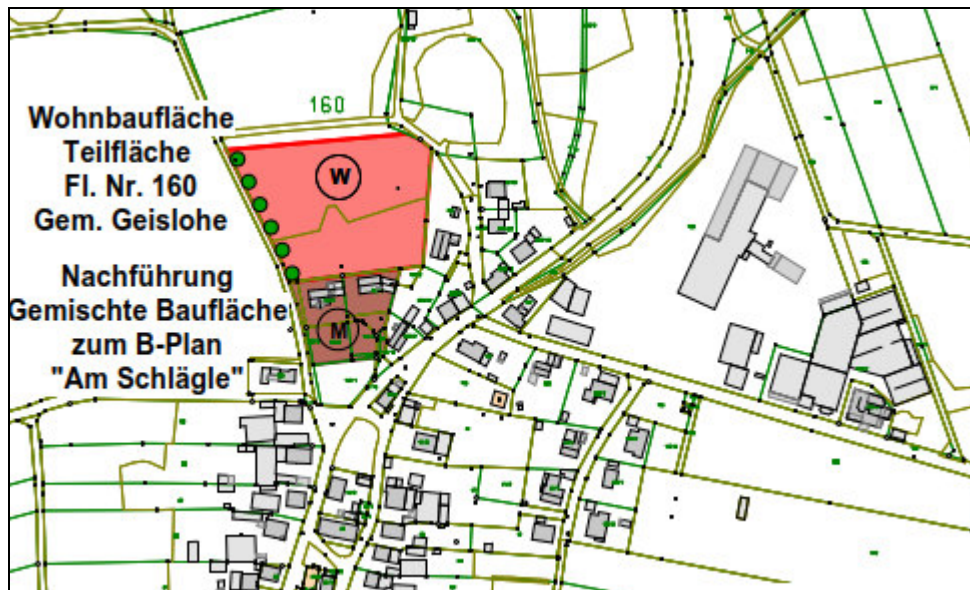
#### 4.2.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf den Fl. Nrn. 576 und 117/3 Gem. Bieswang

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2020 sollen die Fl. Nr. 576 und 117/3 Gem. Bieswang als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und liegt zentral nördlich der Hauptstraße von Bieswang. Derzeit erfolgt eine Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche.

Das Areal schließt im Osten an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Westlich besteht in ca. 60 m Entfernung ein landwirtschaftliches Anwesen dessen Betriebsbedingungen in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Zum nördlich geplanten Areal für ein Sondergebiet „Pferdehof“ sind die Immissionen zu prüfen.

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche zur Wohnbebauung um den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abzudecken.

#### 4.3 Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einer TF der Fl. Nr. 160 Gem. Geislohe



*Auszug aus dem Planblatt*

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2018 soll eine Teilfläche der Fl. Nr. 160 Gem. Geislohe als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird auch der zwischenzeitlich als landwirtschaftliches Mischgebiet – Wohnen bebaute Bereich im Flächennutzungsplan nachgeführt. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche kann nach Abbruch des ehemals ansässigen Unternehmens aufgelöst werden.

Der Änderungsbereich Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und die gemischte Baufläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> und liegen im nördlichen Ortsanschluss von Geislohe. Die Fläche wird derzeit als „Mischgebiet Wohnen“ bzw. intensiv landwirtschaftlich und als Spielplatz genutzt.

Im Süden und Osten schließt bestehende Wohnbebauung an im Westen bestehen, durch einen Flurweg getrennt, landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden befindet sich eine durch einen verbleibenden Grünstreifen und einem bestehenden Flurweg getrennte Waldfläche. Mit dem verbleibenden Grünstreifen

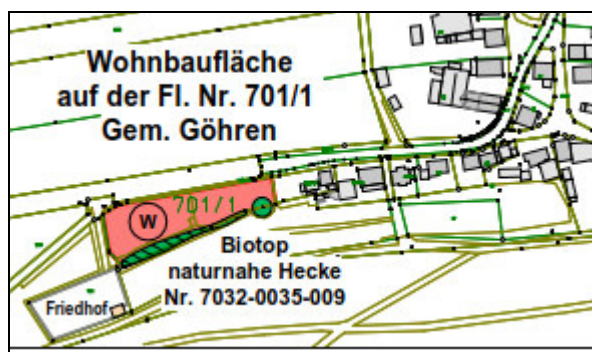
kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichs sowie die Eingrünung zum Außenbereich erfolgen. Des Weiteren sichert der Grünstreifen die Baumfallgrenze des nördlich anschließenden Waldes. im Norden.

Immissionskonflikte sind aufgrund der Verträglichkeit der bestehenden nebeneinander liegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal und der Ensembleschutzausweisung von Geislohe.

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche zur Wohnbebauung um den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abzudecken.

#### 4.4 Änderung im Ortsteil Göhren



*Auszug aus dem Planblatt*

#### **Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Fl. Nr. 701/1 Gem. Göhren**

Der vom Stadtrat behandelte Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Göhren wurde durch Beschluss in der öffentlichen Sitzung am 26.04.2018 in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.200 m<sup>2</sup> und liegt im südwestlichen Bereich von Göhren. Die aktuelle Fläche für Landwirtschaft soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Im Norden befindet sich die Kreisstraße WUG 11, deren anbaufreie Zone ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Westen befindet sich die Zufahrt zum Friedhof Göhren. Der Änderungsbereich schließt im Osten an bestehende Wohnbebauung an.

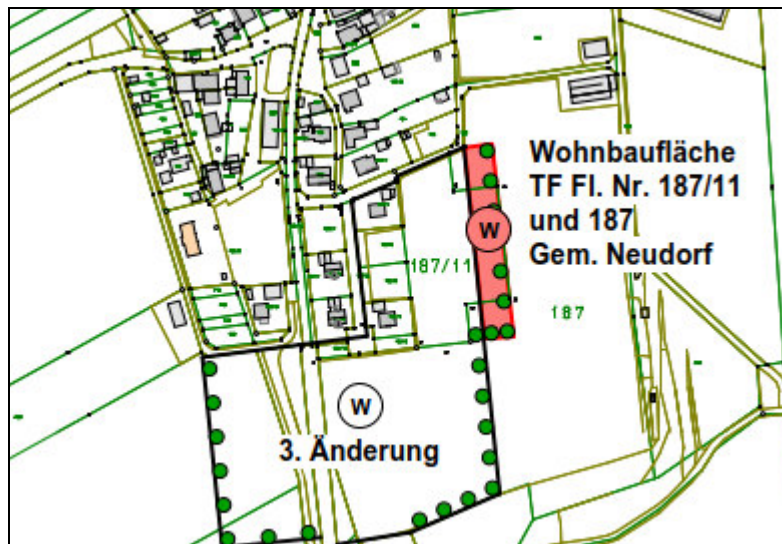
Im Änderungsbereich besteht an der südlichen Grundstücksgrenze eine biotopkartierte naturnahe Hecke mit der Biotop Nr: 7032-0035-009. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal und des Ensembleschutzes von Göhren. Die südlich gelegene forstliche Nutzfläche ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.



*Auszug Bayeratlas*

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche zur Wohnbebauung um den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu decken. Die bestehende anbaufreie Zone zur Kreisstraße WUG 11 und die zu dem kartierten Biotop erforderlichen Abstandsflächen ergeben eine nur in Teilbereichen mögliche Bebauung.

#### 4.5 Änderung im Ortsteil Neudorf



*Auszug aus dem Planblatt*

#### **Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 187/11 und 187 Gem. Neudorf**

Der vom Stadtrat behandelte Antrag auf Erweiterung von Wohnbauflächen im Ortsteil Neudorf wurde durch Beschluss in der öffentlichen Sitzung am 05.12.2019 in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und liegt im südlichen Bereich von Neudorf. Die aktuelle Fläche für Landwirtschaft wird zu einer Wohnbaufläche geändert. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf einer Teilfläche der Fl. Nr.187/11 und einer Teilfläche der Flurnummer 187 eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im östlichen Anschluss ist die Erweiterung der Wohnbaufläche geplant, damit eine zweizeilige Bebauung in der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht wird. Die Randeingrünung wird an den neuen Ortsrand verlegt.

Im Änderungsbereich besteht keine Biotopkartierung. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal und des Ensembleschutzbereiches von Neudorf.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet in Verbindung mit der westlich anschließenden Wohngebietsausweisung.

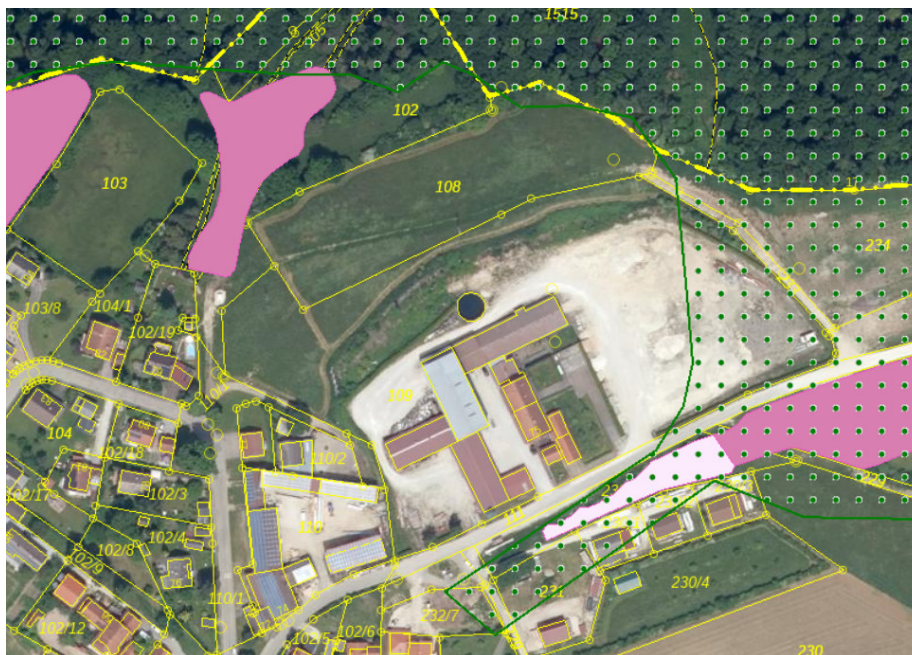
#### 4.6 Änderung im Ortsteil Übermatzhofen



Auszug aus dem Planblatt

Der vom Stadtrat behandelte Antrag auf Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Außenbereich in Übermatzhofen wurde durch Beschluss in der öffentlichen Sitzung am 08.03.2018 in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup> und liegt im nordöstlichen Bereich von Übermatzhofen.



Auszug Bayernatlas mit Grenze Schutzgebiet Naturpark Altmühltal (Landschaftsschutzgebiet) und kartierte Biotope

Die ursprüngliche Fläche für die Landwirtschaft wird derzeit teilweise gewerblich genutzt. Es bestehen Planungen weitere gewerbliche Bauwerke und Einrichtungen auf dem Areal zu errichten. In Anpassung an die derzeitige und an die geplante Nutzung soll der Änderungsbereich in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Hierzu ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung zu prüfen. Begrenzend wirkt sich auch die im östlichen Grundstücksbereich bestehende Grenze des Naturpark Altmühltal (Landschaftsschutzgebiet) aus. Im Westen schließt unmittelbar eine gewerbliche Nutzung an.

## 5. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen, Leitungen der Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## 6. Immissionsschutz

Für die geplante Wohnbaufläche auf einer TF der Fl. Nr. 692 sowie für die geplante Wohnbaufläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 709 711/2 und 716/2 sowie für die gemischte Baufläche auf der Fl. Nr. 715 und 510/2 alle Gem. Pappenheim bestehen evtl. Immissionskonflikte mit einem südlich gelegenen Gewerbebetrieb. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Emissionen aus dem Gewerbebetrieb Rechnung zu tragen.

Die geplante gewerbliche Baufläche auf Teilflächen der Fl. Nr. 1012 und 1024 grenzt unmittelbar an Wohnbauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf an, für die bestehenden nebeneinanderliegenden Nutzungen sind Immissionskonflikte zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt zusätzlich in der Schutzzone II der Brunnen 1 und 2 eines Trinkwasserschutzgebietes der kommunalen Wasserversorgung. Die Schutzgebietsverordnung schränkt die möglichen Nutzungen erheblich ein.

Die Ausweisung eines Sondergebietes Reiterhof auf den Flurnummern 566 und 567 der Gem. Bieswang, sind die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zur geplanten Ausweisung der südlich gelegenen Wohnbaufläche sowie zu den bestehenden allgemeinen Wohngebieten in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Für die Wohnbaufläche auf der Fl. Nr. 576 und 117/3 Gem. Bieswang sind Immissionskonflikte durch das geplante Heranrücken des nördlich gelegenen „Sondergebietes Reiterhof“ und einem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb gegeben.

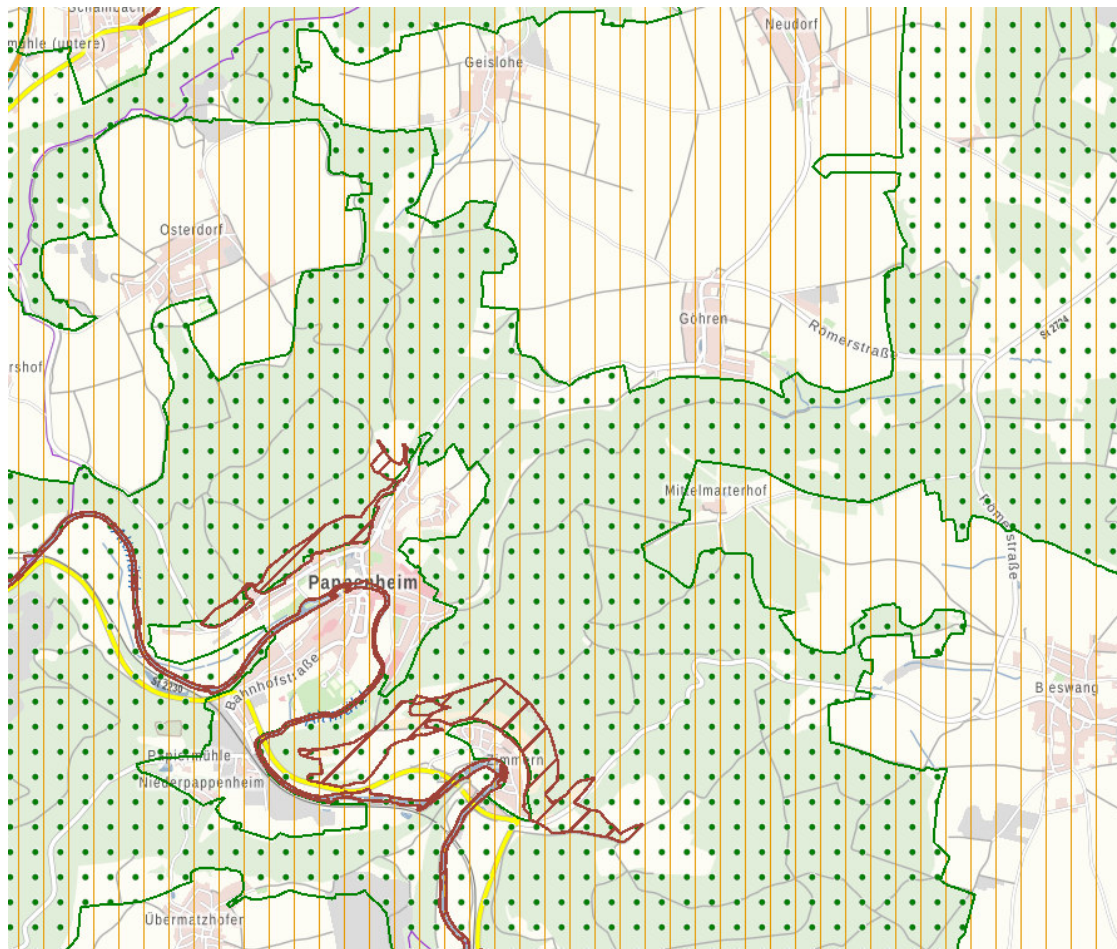
Für die geplante Wohnbaufläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 160 Gemarkung Geislohe sind aufgrund der Verträglichkeit der nebeneinanderliegenden Nutzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Fl. Nr. 701/1 Gem. Göhren sind die Lärmemissionen der Kreisstraße WUG 11 in der verbindlichen Bauleitplanung zu erfassen.

Für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 109 der Gem. Übermatzhofen ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung zu prüfen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Untergrund, da im Karst, als sensibel einzustufen

Anlagenbezogene Lärmimmissionen, Staub und Geruchsmissionen, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen, sind durch Aussagen der Fachbehörden auszuschließen.

## 7. Naturschutzrechtlicher Eingriff



Auszug aus BayernAtlas: Senkrechte Schraffur Naturpark Altmühltal, Grüne Punkte Landschaftsschutzgebiet  
Rote Schraffur FFH Gebiete

Für die Änderungsbereiche erfolgt die naturschutzrechtliche Ausgleichsermittlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Änderungsbereiche liegen im Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG jedoch außerhalb der Schutzzone.

Fauna – Flora – Habitat Gebiete sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

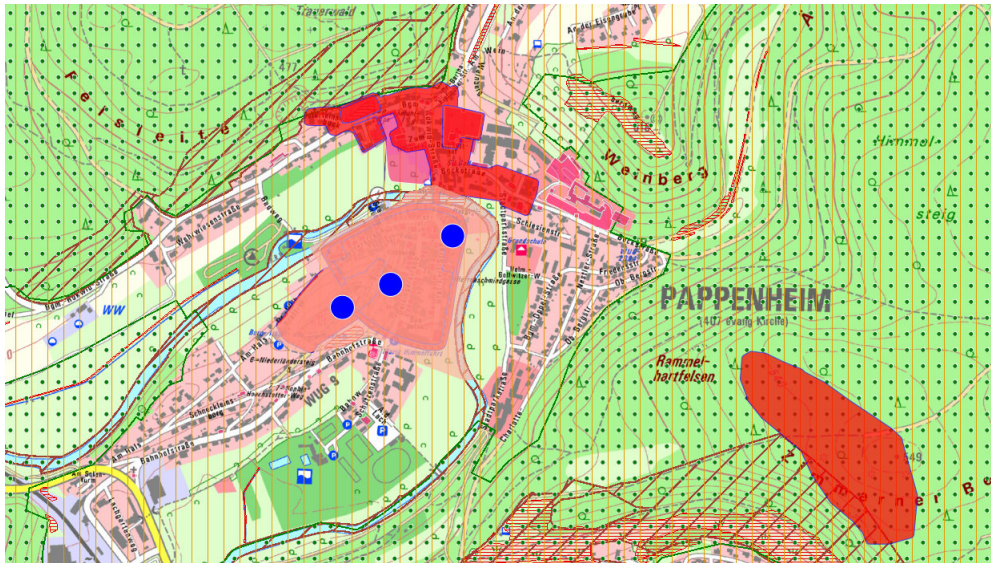
Die Bilanzierung des Eingriffs sowie die landschaftsgerechte Einbindung erfolgt in der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung. Die Erfordernisse für Eingrünungen wurde im den jeweiligen Änderungsbereichen dargestellt.

## 8. Denkmalschutz

Prähistorische Siedlungsspuren im Bereich der Stadt Pappenheim lassen sich bis ins Jungneolithikum zurückverfolgen. Von der „Alten Bürg“ stammen auch Funde der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Die Gründung der Siedlung Pappenheim lässt sich namenkundlich erst in der Zeit um 750 fassen. Die Burganlage wurde im Jahr 1175 fertiggestellt. Als Residenzstadt wurde Pappenheim regionaler Mittelpunkt. 1288 wurde Pappenheim das Stadtrecht verliehen. 1634 wurde Pappenheim im Dreißigjährigen Krieg von den Schweden belagert, die alsbald die Stadt einnehmen konnten.

Der Altstadtbereich steht unter Ensembleschutz. Altstadtbereich und dem nördlich anschließenden Stadtgebiet werden im Denkmalatlas Baudenkmäler dargestellt und Bodendenkmäler aufgezeigt.



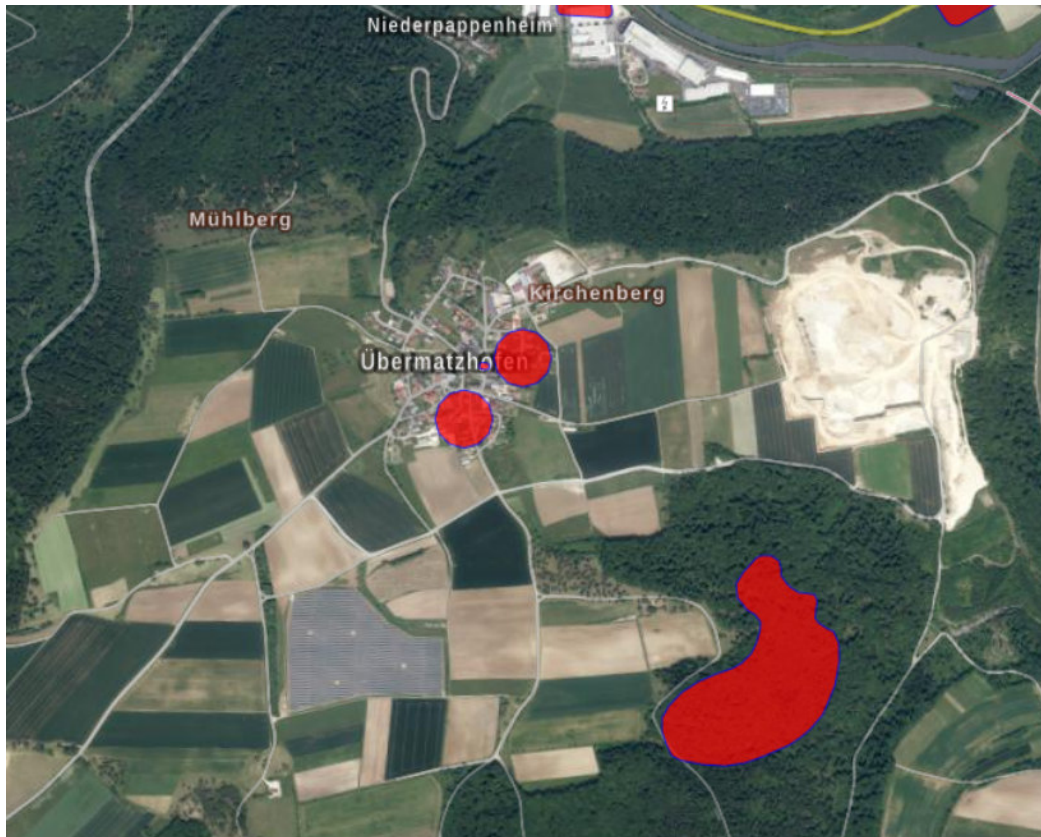


Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas

Göhren und Neudorf sind in den Uranlagen ensemblesgeschützte Rodungsdörfer aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts, bei denen sich an den Dorfranger unmittelbar die bäuerlichen Anwesen mit rückwärtigen Gärten anschließen, die zur Feldflur mit der Abgrenzung der Gärten dem sogenannten Etter abschließen. Bei diesen in sich abgeschlossen städtebaulichen Anlagen sind weitere Bauflächen besonders behutsam zu entwickeln, damit die Uranlagen und ihre Bezüge zur umgebenden Landschaft nicht erheblich gestört werden.



Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas für den Bereich Geislohe Neudorf und Göhren



Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas für Übermatzhofen

## 9. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis wird im Umweltbericht, der als Bestandteil der Begründung am Bauleitplanverfahren teilnimmt, beschrieben und bewertet.

Ein Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung Februar 2007 wurde von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegeben. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Im Rahmen der Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

### 9.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 9.1.1 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung greifen die Änderungsbereiche in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Im Bereich der Änderungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer-, Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion aufgrund der geplanten Überstellung, Überbauung oder durch Versiegelung des

Bodens teilweise verloren. Einwirkungen sind auch während der Bauphase durch Befahrung und Lagerung zu erwarten. Einwirkungen auf den Boden erfolgen durch Umschichtung im Bereich von Baugruben, Rohrleitungen und Kabelgräben.

#### **9.1.2 Schutzgut Wasser**

Auf den überbauten Flächen wird durch Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des Bodens verringert. Die Grundwasserneubildungsrate wird in diesem Bereich reduziert. Eine Beeinflussung von Grundwasserfließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen.

Für die Änderungsbereiche ist eine Entwässerung im Trennsystem erforderlich. Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Für die Ableitung bzw. die Versickerung von Regenwasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### **9.1.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Die geplanten Flächennutzungsplanänderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf Luftaustauschprozesse. Lediglich im direkten Umfeld der Gebäude und der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas und der Ausbildung von Wärmeinseln. Ggf. vorhandene Einflüsse auf die Kaltluftströmung haben keine Auswirkungen auf die Bebauung in der Stadt Pappenheim und der Ortsteile.

#### **9.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten kann in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist mit der UNB abzustimmen, ob ggf. für die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP erforderlich ist.

#### **9.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung/ Lärm)**

Anlagenbezogene Lärmimmissionen, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

#### **9.1.5 Schutzgut Landschaft**

Die Änderungsbereiche liegen im Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG jedoch außerhalb der Schutzzonen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen.

#### **9.1.6 Kultur- und Sachgüter**

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die geplanten Flächennutzungsplanänderungen keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befinden sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz; Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume.

Im Bay. Denkmalatlas bestehen für die Änderungsbereiche keine Eintragungen. Siehe hierzu auch Ziff. 8. der Begründung.

### **9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen der geplanten Änderungen würden voraussichtlich wie bisher genutzt

### 9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel bis hoch
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen