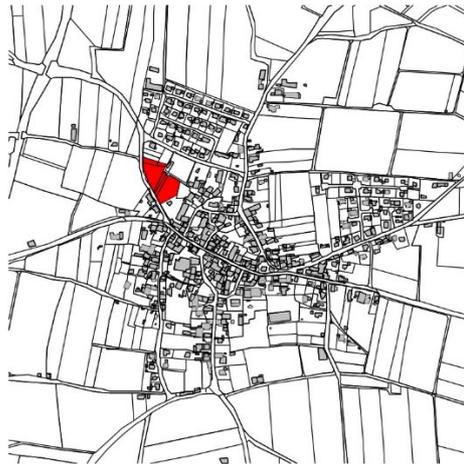


Stadt Pappenheim



Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Ausfertigung i.d.F. vom 04.04.2024

Begründung zur Einbeziehungssatzung vom 04.04.2024

1. Anlass und Zweck für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Planungsanlass ist für interessierte einheimische Bauwerber im Bereich südlich der Schulstraße / westlich des Friedhofes im Ortsteil Bieswang die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen.

Mit der Einbeziehung der genannten Grundstücke in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird eine begrenzte bauliche Entwicklung im Ortsteil Bieswang ermöglicht, im Sinne des Vorrangs Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Übergeordnetes Planungsziel ist die organische Weiterentwicklung des Siedlungskerns zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Satzung legt für den überplanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. Die einzubeziehende Fläche beträgt knapp 6500 qm.

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, bzw. liegt sie teilweise brach (Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume). Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Bebauungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, eine Ortsabrundung ist für das Landschaftsbild wünschenswert.

Der Zustand des Planungsgebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit gering bewertet.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Bauleitplanung des bay. Staatsministeriums von 2021, siehe anhängende Liste.

Für das Vorhaben sind keine Ausgleichsflächen notwendig, ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

3. Flächennutzungsplan (siehe Anlage)

Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Die Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ ergänzt, bzw. führt die bereits erfolgte Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße“ fort.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich wurde zur Abrundung der bestehenden Ortsbebauung über die Flurstücke Nr. 170 (Teilfläche), 162, 163/1, 163/2, 164 und 165 festgelegt.

Das Areal schließt sich südlich einer bereits bestehenden Wohnbebauung an, südlich bzw. östlich befindet sich der Siedlungskern, westlich befinden sich Weiden und Ackerflächen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch wünschenswert, schließt den westlichen Ortsrand und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

5. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden, und bestehenden Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen gesichert.

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Stadtteiles Bieswang durch den Wasserzweckverband Links der Altmühl.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Entwässerungssystem (Mischsystem) der Stadt Pappenheim, die Abwasserreinigung erfolgt zentral in der Stadtteilkläranlage Bieswang.

Strom:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Pappenheim sichergestellt.

Telekommunikation:

Ein Telekom-Netz ist vorhanden. Eine Breitbanderschließung ist in Vorbereitung.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.

Pappenheim, den _____

Florian Gallus, Erster Bürgermeister

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Sind alle
Fragen mit „ja“
beantwortet,
besteht kein
weiterer Aus-
gleichsbedarf!**