Stadt Pappenheim



B E G R Ü N D U N G
1. Änderung Bebauungsplan „Gründlein"
im Ortsteil Geislohe

Inhaltsverzeichnis:

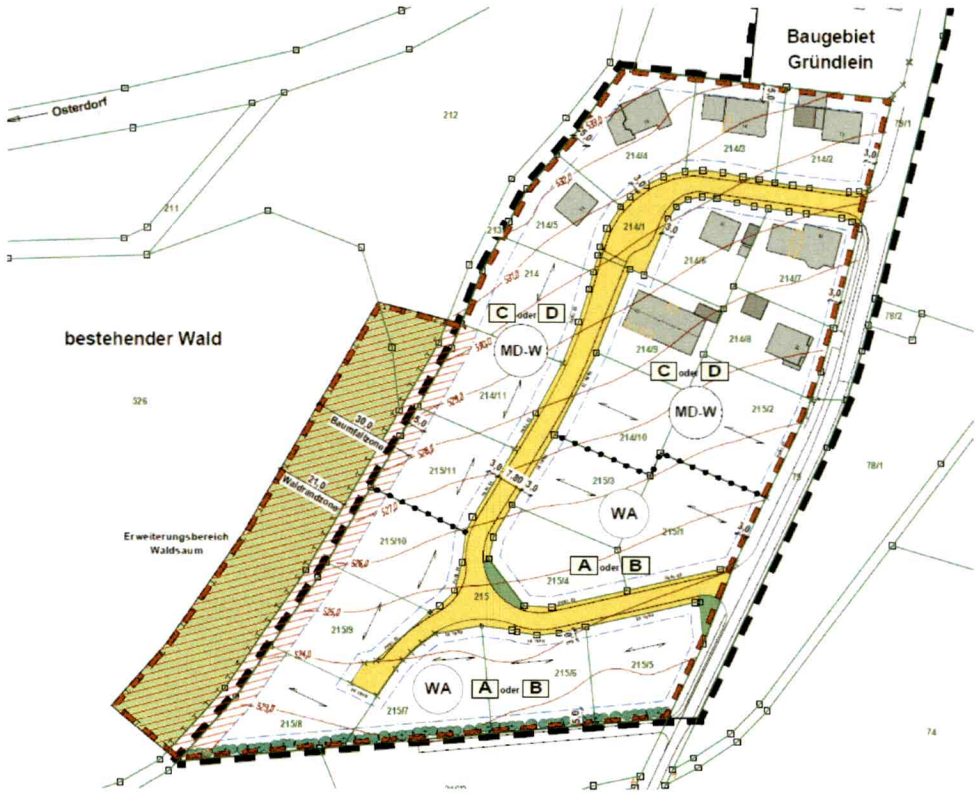
1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Verfahren
3. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Änderung

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

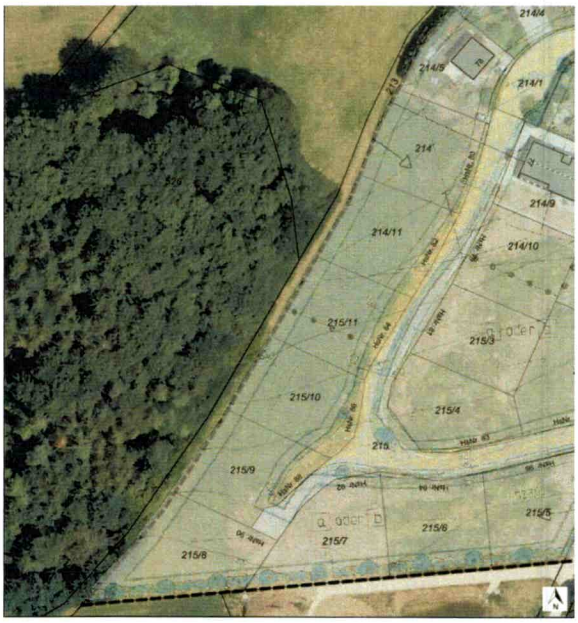
Die Bauabschnitte II und III des Baugebiets „Gründlein" im Ortsteil Geislohe wurden erst rund 20 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans erschlossen. Die Notwendigkeit der Ausweisung einer Baumfallzone, die Unstimmigkeiten des Straßenverlaufs in Realität zum Bebauungsplan sowie eine zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen haben den Stadtrat der Stadt Pappenheim dazu bewogen, den Bebauungsplan im festgelegten Änderungsbereich zu ändern.

Der Änderungsbereich wurde auf die Bauabschnitte I, II und III des Baugebiets festgelegt. In den Bauabschnitten II und III konnte eine Vielzahl an Grundstücken an Bauwerber verkauft werden, wonach mit einer hohen Bautätigkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre zu rechnen ist. Im Bauabschnitt I des Baugebiets wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichteten Gebäude oftmals nicht alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans einhalten. Durch die Änderung werden diese Verstöße legitimiert. Im nördlichen Teil (festgesetzt als MD-L) ergeben sich keine Änderungen, hier wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans der Bestand überplant.

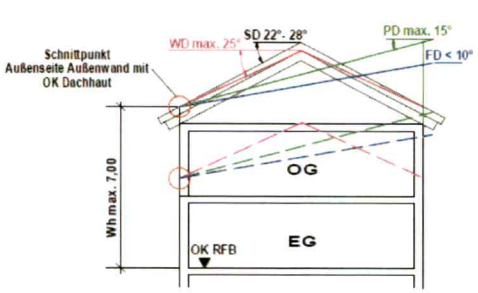
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen um eine Waldrandzone (Erweiterungsbereich Waldsaum) erweitert. Die bebaubare Fläche erweitert sich dadurch nicht. Ein Bedarfsnachweis wird deshalb nicht erstellt.

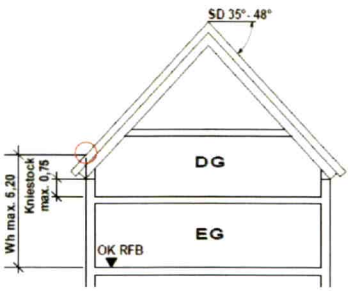


Die Verkehrsfläche wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten abweichend zum Bebauungsplan gebaut. Durch diesen Umstand verschoben sich die Baugrenze, sodass keine realistische Einhaltung dieser in den süd-westlichen Grundstücken möglich war. Die Straßenverkehrsfläche wird deshalb im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort angepasst. Die Baugrenzen verschieben sich deshalb zwangsläufig zum ursprünglichen Plan, machen dies aber aufgrund der Grundstückszuschnitte erforderlich.



Die Nutzungsschablone B und D wurden an modernere Gestaltungsformen angepasst, sodass auch eingeschossige Bungalows mit Walm-, Pult- oder Flachdächern möglich sind. In beiden Nutzungsschablone ergab sich die Notwendigkeit, die bislang festgesetzte „hangseitige Traufhöhe" in eine „maximal zulässige Wandhöhe" umzuwandeln, da die Grundlage zur Festsetzung einer Traufhöhe mittlerweile entfallen ist.





B	
WA	II UG kein Vollgeschoss
0,4	(0,8)
o E	SD 22° - 28° WD bis max. 25° PD bis max. 15° FD < 10°
WH max. 7,00m	

A	
WA	II / D UG kein Vollgeschoss
0,4	(0,8)
o E	SD 35° - 48°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 0,75m

arage

D	
MD-W	II UG kein Vollgeschoss
0,5	(1,0)
o E	SD 22° - 28° WD bis max. 25° PD bis max. 15° FD < 10°
WH max. 7,00m	

C	
MD-W	II / D UG kein Vollgeschoss
0,5	(1,0)
o E	SD 35° - 48° Nebengebäude SD, PD 10°- 48°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 0,75 m

Die textlichen Festsetzungen wurden insbesondere hinsichtlich Gestaltungsformen der Gebäude und Freiflächen geändert, teilweise gestrichen und durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO errechnet sich im Änderungsbereich wie folgt:

Bauliche Nutzung WA: 9.544 m² Gesamtfläche, max. zulässige GRZ 0,4 = **3.817,60 m²**

Bauliche Nutzung MD-W: 8.759 m² Gesamtfläche, max. zulässige GRZ 0,5 = **4.379,50 m²**

Gesamt: **8.197,10 m²**

Die zulässige Grundfläche beträgt damit weniger als 20.000 m², weshalb das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB für die Änderung anwendbar ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend. Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BayBO vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wobei durch die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, da sich keine Erweiterung des Bauplanungsrechts ergibt.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Zudem wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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 Geislohe liegt ca. 3,5 km nördlich auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb am Südrand des Steilabbruches zu Schambachtal. Die Gründung des mittelalterlichen Rodungsdorfes Geislohe geht, wie die der Ortsteile Osterdorf, Göhren und Neudorf, auf das 13. Jahrhundert zurück. Die Struktur des historischen Angerdorfes ist noch gut erkennbar. Geislohe ist nicht als Ensemble in der Denkmalliste erfasst. Geislohe ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, hat jedoch auch einen wesentlichen Anteil an Gewerbeansiedlung mit ca. 100 Arbeitsplätzen aufzuweisen.

Die im ursprünglichen Plan festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Süden wird durch die Änderung nicht berührt.

Belange der Landwirtschaft werden durch entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, auf die Wiederholung der Festsetzung in der Begründung wird verzichtet.

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.

Die Höhe der Gebäude wird künftig über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe statt wie bisher der hangseitigen Traufhöhe bestimmt. Die Anpassung erfolgt, um modernere Wohnformen zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Baugrenzen im süd-westlichen Bereich verschieben sich aufgrund der Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Hauptfirstrichtungen sind künftig nicht mehr bindend, sondern dienen als Orientierung.

Unter Nr. 3.5 wurden Festsetzungen zur Baumfallzone getroffen:
Innerhalb der festgesetzten Baumfallzone dürfen keine Hauptgebäude bzw. bauliche Anlagen mit gewöhnlichem Aufenthalt errichtet werden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Angleichungsfestsetzung von Garagen und Nebengebäuden an das Haupthaus wurde gestrichen, da explizit auch abweichende Dachformen für Nebengebäude (z.B. Flachdach) zugelassen werden. Die Dachform und -neigung zusammengebauter Garagen muss weiterhin aufeinander abgestimmt werden.

Festsetzungen zu Stellplätzen werden nicht geändert. Hinsichtlich des Stauraums vor den Garagen wird klargestellt, dass sich diese Festsetzung nur auf Garagen mit straßenseitiger Zufahrt bezieht.

Für das für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe maßgebliche Gelände wird auf den Schemaschnitt auf dem Planblatt verwiesen.

4.5 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Für Hauptgebäude sind zulässig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen [A] und [C]
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48°
- eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut,
- Kniestöcke bis maximal 0,75 m Höhe ab OK Rohfußboden DG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [B] und [D]
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 28°
- Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15°
- Flachdächer mit einer Dachneigung < 10°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.

Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Die bisherigen Festsetzungen in Nr. 5.3 (Dachaufbauten, Dachgauben) wurden gestrichen.

Dacheindeckungen sind künftig unabhängig der verwendeten Nutzungsschablone als naturrote, ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Für Nebengebäude mit Grundfläche kleiner als 10 m² können auch Dacheindeckungen aus Blech verwendet werden.

Die Festsetzungen zur Außengestaltung der Gebäude in Nr. 5.4 gelten unverändert weiter und werden zur Vollständigkeit der Nummerierung in den textlichen Festsetzungen lediglich wiederholt.

Die Verpflichtung des Kniestocks in den Nutzungsschablonen B und D entfallen. In den Nutzungsschablonen A und C bleibt ein maximaler Kniestock von 0,75 m festgesetzt.

Die Festsetzung des Fensterformats in Nr. 5.7 wird gestrichen.

Die Festsetzung in Nr. 5.8 zur Traufhöhe ist künftig als maximale Wandhöhe geregelt und unter neuer Nr. 5.1 bzw. in den Nutzungsschablonen wiedergegeben. Die Festsetzung der OK RFB finden sich an die neuen Nutzungsschablonen angepasst in neuer Nr. 5.2.

4.6 Einfriedungen

Hinsichtlich der Einfriedungen ersetzt folgende neue Festsetzung die bisherigen Regelungen:
Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite darf maximal 1,20 m, zu den restlichen Seiten maximal 1,20 m betragen. Einfriedungen dürfen aus Metall, Stein, Holz oder als Hecke bestehen. Sichtblenden sind nicht zulässig.

Diese Regelung ersetzt auch die bisherige Festsetzung in Nr. 6.2 (Hecken).

4.7 Flächenbefestigungen

Die Festsetzung, dass Flächenbefestigungen auf 30 % der verbleibenden Grundstücksfläche zu beschränken sind, wird gestrichen, die restlichen Festsetzungen unter Nr. 7.1 bleiben erhalten.

4.8 Entwässerung

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Der Überlauf aus Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

4.9 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Die Festsetzungen zum Lärmschutz bei Luftwärmepumpen werden ergänzt. Bei Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans gab es hierzu noch keine Notwendigkeit.

4.10 Grüngestaltung

In Nr. 10.1 (bisher 9.1) entfällt die Regelung zur Höhe der Hecken. Diese ist künftig unter der Festsetzung der Einfriedungen geregelt. Die Formulierung der Festsetzung wurde zeitgemäßer gestaltet, beinhaltet aber keine Änderungen in der Sache. Der Hinweis auf das Verbot der Entfernung von Gehölzen während der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit wurde ergänzt.

Unter Nr. 10.5 wurden Festsetzungen hinsichtlich der Waldrandzone getroffen:
Innerhalb der Waldrandzone verpflichtet sich der jeweilige Grundstückseigentümer des Waldes (derzeit die Stadt Pappenheim), dass hochgewachsene Bäume entnommen werden, ein Waldrand angelegt wird und niedrigwachsende Sträucher gepflanzt werden. Hierzu wurde ein Pflanzplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

4.11 Weitere Gültigkeit und Aufhebung von Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch die 1. Änderung ersetzt. Aus Gründen der besseren Anwendbarkeit werden deshalb die Festsetzungen, die unverändert blieben, dennoch in den textlichen Festsetzungen wiederholt, obwohl diese nicht explizit Bestandteil der 1. Änderung sind.

5. Erschließung des Änderungsbereichs

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungsanlagen sind zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans bereits vollständig hergestellt.

5.2 Wasserversorgung

Die Einrichtungen des Wasserversorgung und der Löschwasserversorgung sind zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans bereits vollständig hergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Trennsystem betrieben. Regenwasser wird in die südlich des Baugebiets vorhandene Regenrückhalteeinrichtung geleitet und versickert dort. Schmutzwasser wird zunächst in die ehemals eigenständige Kläranlage Geislohe gepumpt und von dort in die Kläranlage Pappenheim zur Reinigung übergeleitet.

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

6. Immissionen

Unverändert:
Durch die Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Immissionskonflikte zum ursprünglichen Plan, die Bebauung rückt nicht näher an umliegende landwirtschaftliche Betriebe heran. Die

Festsetzung des nördlichen Änderungsbereichs ist – wie bisher - als „Dorfgebiet Wohnen" erfolgt.

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 Volllastbetreib den max. zulässigen Schallpegel zur nähesten schutzbedürfigen 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 Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel sind einzuhalten.

7. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet. Durch die Bebauungsplanänderung ist jedoch nicht zu erwarten, dass umweltbezogenen Belange betroffen sind.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Für den südlichen Bereich wurden die Maßnahmen zur Eingrünung übernommen.

Eingriffe in die Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BayBO vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wobei durch die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, da sich keine Erweiterung des Bauplanungsrechts ergibt.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Pappenheim, den 27. April 2026

Florian Gallus
Erster Bürgermeister