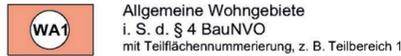


**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**



**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

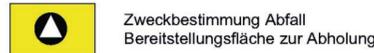
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



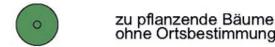
**4. Verkehrsflächen**



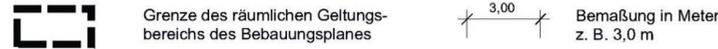
**5. Flächen für Versorgungsanlagen**



**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



**7. Sonstige Planzeichen**



**Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummerierung, z. B. Teilbereich 1  
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4  
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA1	II
0,4	0,8
ED	-
449,25 ü. NHN	

Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei  
max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8  
Bezugshöhe, über NHN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 2016) z.B. 449,25 ü. NHN = 0,00 für GH

**Koordinatensystem:**

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016 (Status 170)

**Hinweise durch Planzeichen**



**Hinweise durch textliche Erläuterung**

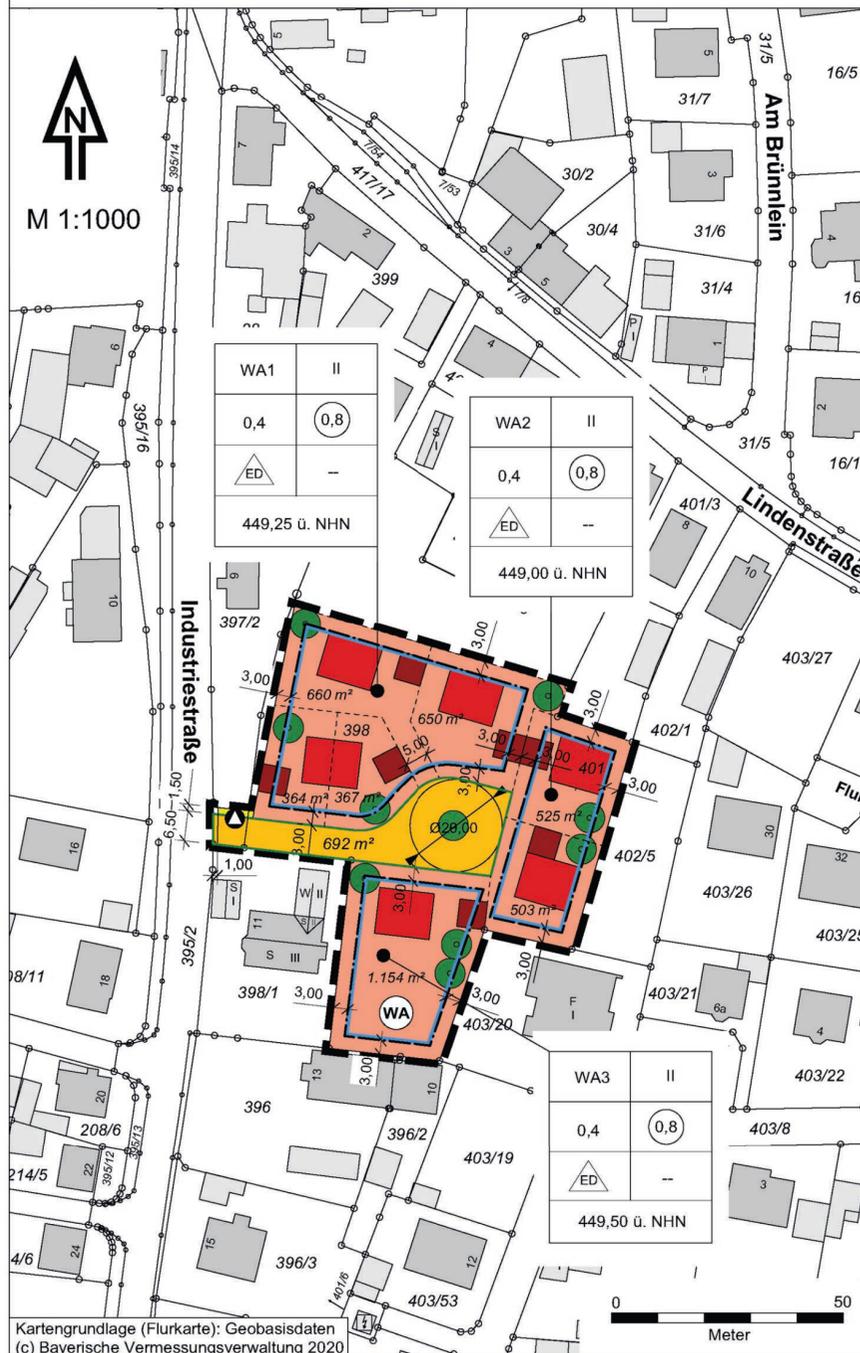
**Denkmäler:**  
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Craillsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

**Alltlasten:**  
Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Alltlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach in der Fassung vom 19.04.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet.



**Bebauungsplan Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach  
Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach hat in seiner Sitzung vom 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach in der Fassung vom 18.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis 26.02.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach in der Fassung vom 18.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.01.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2021 den Bebauungsplan Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2021 als Satzung beschlossen.

Petersaurach, den .....  
Herbert Albrecht  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:  
Petersaurach, den .....  
Herbert Albrecht  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach wurde am 02.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 3/4 "Am Blümleinsgarten" in Petersaurach mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Petersaurach, den .....  
Herbert Albrecht  
Erster Bürgermeister

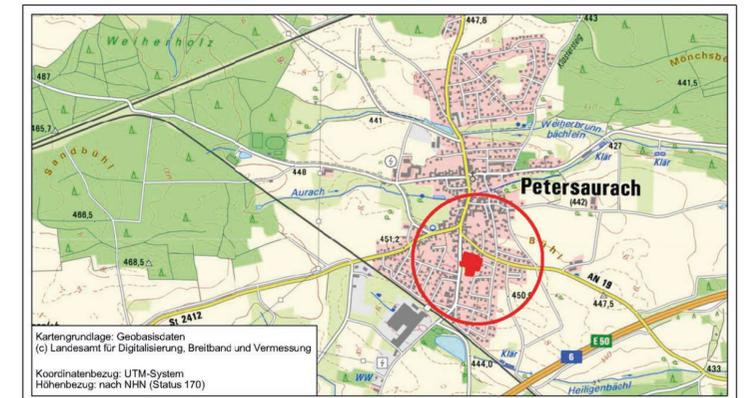
**Bebauungsplan Nr. 3/4  
"Am Blümleinsgarten"  
in Petersaurach**

mit integriertem Grünordnungsplan



**Gemeinde Petersaurach**

Landkreis Ansbach



**Übersichtslageplan M 1:25000**

Aufgestellt: 20.01.2020  
zuletzt geändert am:  
18.11.2020, 19.04.2021

**INGENIEURBÜRO  
CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

Die

## **GEMEINDE PETERSAURACH**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“**

**in Petersaurach**

als

## **SATZUNG**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 397/2, 398 und 401, Gemarkung Petersaurach.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*  
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.

**3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:**

Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der Dachform mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u> (Satteldach, Pultdach, u. ä.)	Oberkante höchster Punkt des Firstes über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	max. 10,00 m
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	max. 6,50 m
<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Gebäude mit Oberkante höchster Punkt Attika bei Gebäuden mit II Vollgeschossen über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	max. 7,00 m

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016 Status 170), anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.*

**§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.4 Stellplätze, Carports und Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

**§ 5 – Dachgestaltung**

- 5.1 Im Geltungsbereich sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.
- 5.2 Eindeckungen aus elementarem, unbeschichtetem, Metall sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen. Gründächer sind ausdrücklich empfohlen.
- 5.3 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

- 5.4 **Zwerchhäuser:**  
Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

- 5.5 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

- 5.6 *Dachbegrünung*  
Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen oder Carports sowie bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind mit extensiven Gründach (z.B. Sedumschicht oder Steinrosenflor mit jeweils mind. 5 cm Vegetationsschicht) auszuführen. Seitliche Randeinfassungen aus Kies zur Wasserableitung und als Spritzschutz sind zulässig.

## § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

0 bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz
51 bis 140 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplätze
> 141 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Stellplätze

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

*Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.*

- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.
- 6.3 Garagen und Carports sind mit Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig.

## § 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, Garagen und Carports sind keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.*

- 7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

*Hinweis: Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken richtet sich nach Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBo).*

### 7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Nutzungsvolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten. Der Überlauf der Zisterne darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Petersaurach ist zu beachten.

## § 8 – Grünordnung

### 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen: In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.*

### 8.2 Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden Terrassenflächen sowie notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden. Die Breite der Sockelstreifen darf ein Maß von 30 cm nicht überschreiten.

*Hinweis: Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes bis zu einer Breite von 30 cm gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten*

### 8.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

## **§ 9 Immissionsschutz**

An den Gebäudefassaden auf der Ost, Süd und Westseite der Gebäude an denen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von über 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erwartet werden, sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des betreffenden Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können zur Einhaltung der zulässigen Innenlärmpegel in den schutzbedürftigen Räumen auch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

## **§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

## **§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ in der Fassung vom 19.04.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannten Konzepte können beim Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **§ 12 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 19.04.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.11.2020  
zuletzt geändert: 19.04.2021

Petersaurach, den.....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Gemeinde Petersaurach**  
**Herbert Albrecht**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzenliste A - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### Pflanzenliste B - Kleinkronige Bäume:

Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Amelanchier Arborea	Schnee-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus Hybriden	Zierapfel - Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus thuringica	Thüringer Mehlbeere

### Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher > 2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

#### Sträucher < 2 m:

Berberis i.A. *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzenliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

### Pflanzenliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzenliste F - Dachbegrünung:

#### Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S.	Fetthennen i.A / i.S
-------------------	----------------------

#### Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzenliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

#### Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Gemeinde Petersaurach**

**Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 3/4  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Am Blümleinsgarten“**

**in Petersaurach**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**mit integriertem Umweltbericht**

**Im Stand des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2**

**und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand der Fassung, vom 18.11.2020,**

**zuletzt geändert am 19.04.2021**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	4
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
1.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis und Alternativenprüfung</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Planungserfordernis	7
3.3	Alternative Planungsstandorte und Planungskonzepte	8
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>11</b>
5.1	Allgemeines	11
5.2	Topographie	11
5.3	Verkehrerschließung	11
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	12
5.8	Altlasten	13
5.9	Oberflächennahe Geothermie	13
5.10	Immissionen	13
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>14</b>
6.1	Nutzungen	14
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.3	Erschließungskosten	14
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>14</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
7.3	Dachgestaltung	16
7.4	sonstige örtliche Bauvorschriften	17
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	18

<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	18
8.2	Entwässerung	20
8.3	Versorgung	22
8.4	Abfallentsorgung	23
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>31</b>
<b>15.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>34</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>34</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>36</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>36</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ in Petersaurach sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### **1.2 Verfahren**

Der Gemeinderat von Petersaurach hat mit Beschluss vom 18.11.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Süden von Petersaurach die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 3/4 wird unter dem Namen „Am Blümleinsgarten“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Petersaurach Nr. 12 vom 20.12.2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach hat in seiner Sitzung am 14.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 18.01.2021 – 26.0.2021 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Verfahren beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Verfahren und den Planungen gebeten.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 19.04.2021 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren beraten und die erforderliche Abwägung mit- und gegeneinander durchgeführt. Im Anschluss wurde in gleicher Sitzung durch den Gemeinderat unter besonderer Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung aller Stellungnahmen zum Verfahren der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Im Süden von Petersaurach sollen zusätzliche Wohnbauflächen für die Befriedigung der hohen Nachfrage geschaffen werden. Es handelt sich um Innenbereichsflächen, die bislang i. d. S. des Innenbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung dieser Flächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine gute Gesamtentwicklung im städtebaulichen Umfeld zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Die hierfür maßgeblichen Rahmenbedingungen sind beachtet. Es wird eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auch die weiteren in § 13a BauGB beschriebenen Rahmenbedingungen sind beachtet.

#### **1.4 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

#### **1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Petersaurach beabsichtigt zur städtebaulichen Entwicklung im Süden von Petersaurach, innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs neue Wohnbauflächen zu erschließen. Es sollen hierzu bisher als landwirtschaftliche Grünflächen zu Wohnbaunutzungen umgewandelt werden. Die Flächen liegen im südlichen Siedlungszusammenhang von Petersaurach. Das Umfeld wird durch gemischte Nutzungen geprägt.

Die Gemeinde Petersaurach verzeichnet eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der örtlichen Bevölkerung. Zudem ist auch in Petersaurach der vom Ballungsraum Nürnberg ausgehende Siedlungsdruck zu spüren. Die Lage an der S-Bahnlinie Ansbach – Nürnberg und die allgemein als sehr gut anzusehende Verkehrserschließung von Petersaurach begünstigen die Lagegunst als Siedlungsstandort.

Petersaurach weist im Ortskern eine dörfliche Struktur, mit Siedlungsentwicklungen rund um die zentralen Punkte Kirche, Schule und Rathaus auf. Davon ausgehend haben sich Siedlungsentwicklungen entlang der Straßen nach Süden und Norden vollzogen. Die letzten Bebauungspläne zur Realisierung von Wohnbauflächen wurden im Norden von Petersaurach (Bereich der Bebauungspläne W 8.4 und 8.5) aufgestellt. Die Entwicklung der dortigen Baugebiete ist im Wesentlichen vollzogen. Zurzeit erfolgt dort noch die Nachverdichtung eines Innenbereiches, welcher ursprünglich für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung vorgesehen war. Diese wurde aber zwischenzeitlich an anderer Stelle im Gemeindegebiet errichtet.

Die Entwicklung weitere Siedlungsflächen im größeren Zusammenhang ist in den vergangenen Jahren nicht erfolgt. Zwar wurde am Nordostrand des Gemeindegebietes von Petersaurach im Bereich des Klostersteiges die Entwicklung neuer Siedlungsflächen beschlossen, die dortige Entwicklung ist kurzfristig nicht zum Abschluss zu bringen.

Die Gemeinde Petersaurach hat in der Vergangenheit vorrangig als Ziel die Entwicklung der bisher nicht bebauten Grundstücke im Siedlungszusammenhang von Petersaurach verfolgt. Hiermit konnte zu einem gewissen Grad, bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen etwas gelindert werden, gleichzeitig zeigten sich aber auch deutlich die Grenzen ein solchen Entwicklung. Durch den Verzicht auf die Ausweisung eigener Wohnbauflächen erhöhte sich zwar die Bereitschaft sich mit der Entwicklung von nicht bebauten Grundstücken in den bebauten Bereichen von Petersaurach, der Umnutzung und Nachverdichtung auseinanderzusetzen, gleichzeitig wurde aber auch überaus deutlich, dass diese Entwicklung stark von der Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer abhängt. Gerade die wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren hat die Bereitschaft der Grundeigentümer, Flächen zu veräußern, stark eingeschränkt. Grundbesitz wird zunehmend als sichere Wertanlage verstanden, während Finanzmittel aus einem Grundstücksverkauf dem Wertverfall ausgesetzt sind.

Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Petersaurach hier stimulierend auf die Entwicklungsbereitschaft einzuwirken sind gering. Die rechtlich zulässigen Möglichkeiten zur Schaffung von Entwicklungsanreizen sind beschränkt, gleichzeitig werden den Kommunen aber auch keine Restriktionsmöglichkeiten zur Forcierung des Ziels der Innenentwicklung durch Landes- und Bundesregierung eröffnet.

Der Gemeinde Petersaurach verbleibt somit im Wesentlichen nur die Option durch Grunderwerb Flächen für eine Siedlungsentwicklung, um stimulierend auf die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen in Petersaurach angemessen reagieren zu können. Aktuell besteht in Petersaurach eine Nachfrageliste nach Wohnbauflächen mit mehr als 100 Eintragungen. Der wesentliche Anteil kommt hierbei aus der örtlichen Bevölkerung von Petersaurach.

Für die Gemeinde Petersaurach ist daher die Entwicklung neuer Wohnbauflächen von essenzieller Bedeutung, um ein Abwandern der eigenen Bevölkerung in umliegende Gemeinden zu vermeiden. Eine Abwanderung wäre mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung von Petersaurach verbunden ist daher bestmöglich zu vermeiden.

Die Gemeinde Petersaurach hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, durch den Erwerb von geeigneten Entwicklungsflächen im Siedlungszusammenhang neue Wohnbauflächen für die Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung zu entwickeln. Neben der Entwicklung der bereits im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen östlich des Klostersteigs wurde im Weiteren der bestehende Siedlungszusammenhang des Kernorts von Petersaurach auf mögliche Entwicklungsflächen untersucht. Es zeigten sich hierbei zwei grundsätzlich interessante Entwicklungsflächen. Zum einen eine Fläche südlich der Rathausstraße sowie eine Fläche östlich der Industriestraße.

Es wurde daher die Entwicklungsbereitschaft für die jeweiligen Flächenpotentiale geprüft und hierbei eine Entwicklungsbereitschaft für die Fläche östlich der Industriestraße festgestellt. Die Fläche konnte im Wesentlichen Teil durch die Gemeinde erworben werden, gleichzeitig auch die Entwicklungsbereitschaft eines weiteren Grundeigentümers in diesem Bereich herbeigeführt werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans, der Bereich ist derzeit als Innenbereich (vgl. § 34 BauGB) zu beurteilen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Misch- bzw. als Dorfgebiet dargestellt. Es ist beabsichtigt zukünftig für diesen Bereich Wohnbauflächen darzustellen. Da für die Entwicklung der Fläche die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich ist, ist für die Überplanung der Flächen ist aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Petersaurach hat daher für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird diese Freiflächen nun mit dem Ziel der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen überplant. Gleichzeitig wird mit der Planung auch der Forderung des Vorranges von Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Petersaurach Rechnung getragen.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer kurzfristig verfügbaren Entwicklungsfläche für zusätzliche Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts gut durchmischter Bevölkerungsschichten in Petersaurach
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Nachverdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen.
- Beachtung ökologischer Belange bei der Siedlungsentwicklung.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis und Alternativenprüfung**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Petersaurach als gemischte Bauflächen (MD – Dorfgebiet) dargestellt. Zukünftig sollen die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Der FNP wird gemäß den Maßgaben des § 13 a BauGB berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Petersaurach die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Die Gemeinde Petersaurach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Die Gemeinde Petersaurach wird im Regionalplan der Region 8 als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum beschrieben.

### **3.2 Planungserfordernis**

Die Einwohnerzahl für die Gemeinde Petersaurach wird zum 31.12.2018 mit 4.967 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2009 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Petersaurach als konstant zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2009 im 4.987 angegeben. Es zeigt sich aber aus den statistischen Daten bis 2014 ein Rückgang um ca. 3,8% auf 4.800 Einwohner, welcher sich seit 2014 bis zum aktuellen Zeitraum aber ausgeglichen hat.

Vergleicht man hierzu die Entwicklung des Landkreises und der beiden unmittelbaren Nachbarkommunen Heilsbronn und Neuendettelsau, so stellt man fest, dass bezogen auf den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerung um ca. 1,7 % von 180.719 auf 183.949 Einwohner, im Bereich der Stadt Heilsbronn eine Zunahme um 6,6 % von 9.070 auf 9.670 Einwohner und in Neuendettelsau um 1,1 % von 7.809 auf 7.899 Einwohner erfolgt ist. Bei beiden Nachbarkommunen und dem Landkreis ist dabei ebenfalls zunächst ein Rückgang bis in das Jahr 2013 festzustellen. Der Bevölkerungsanstieg im gemeindlichen Umfeld ist dann aber deutlich stärker erfolgt, als dies im Gemeindegebiet von Petersaurach der Fall war.

Als Ursache hierfür ist aus Sicht der Gemeinde Petersaurach unter anderem auch der Verzicht auf die Ausweisung neuer zusätzlicher Wohnbauflächen, wie es in anderen Kommunen erfolgt ist, zu benennen. Die bisherige zurückhaltende Einwohnerentwicklung in Petersaurach ist auch zu einem erheblichen Teil mit einer nicht vermeidbaren Abwanderung der örtlichen Bevölkerung in Umland verbunden.

Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine geringe Zunahme Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen.

Der bisher letztmalig 2019 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Petersaurach bis 2031 einen Rückgang der Bevölkerung um ca. 200 Einwohner voraus. Grundlage für diese Prognosedaten sind aber die bisherigen Entwicklungen der Gemeinde in der Vergangenheit. Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung nicht die tatsächlich sich für Petersaurach aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Vielmehr zeichnet sich hier deutlich ab, dass der Verzicht auf weiter Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt.

Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch in der Gemeinde steht in großem Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht der Gemeinde Petersaurach nicht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen in Petersaurach ausgegangen wird. Hiergegen sprechen auch die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Ballungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im zu erwartenden Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden.

Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Entwicklung in nicht unerheblichem Maß auf die Umlandlandkreise und Gemeinden ausstrahlen wird. Für Petersaurach wird in diesem Zusammenhang die Lage an der S-Bahnlinie Nürnberg – Ansbach als klarer Standortvorteil gesehen. Auch im Rahmen der Maßgaben der Regionalplanung wird eine Siedlungsentwicklung entlang dieser Bahnlinie bestimmt.

Die Notwendigkeit einer solchen Entwicklung zeigt sich auch in der Tatsache, dass die Kommunen der Metropolregion im Rahmen des Programms P+R 4.0 bewusst Park and Ride Stellplätze an den S-Bahn-Haltestellen, auch in Petersaurach, schaffen, um hiermit eine bessere Steuerung der Verkehrsmengen im engeren Ballungsraum der Metropolregion zu ermöglichen. Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach sollte aber in diesem Zusammenhang dann auch weiterhin darauf gedrängt werden, in Gemeinden an diesen ÖPNV-Achsen ausreichend Wohnraum für eine Bevölkerungsentwicklung bereitstellen zu können, um hiermit auch im ländlichen Raum der Region auf unnötige Verkehrswege verzichten zu können.

Seitens der Gemeinde Petersaurach wird daher davon ausgegangen, dass die Gemeinde auch zukünftig zu einem gewissen Grad auch eine Attraktivität für Zuzug aus dem Umland entwickeln wird. Dies stellt aber für die Gemeinde kein Hauptentwicklungsziel dar. Vielmehr soll vorrangig für die örtliche Bevölkerung ein ausreichendes Entwicklungsangebot von Wohnbauflächen verfügbar sein.

In der Gesamtschau ist dies aus Sicht der Gemeinde Petersaurach anzustreben, um die aktuelle Einwohnerzahl auch zukünftig stabil halten zu können. Ziel ist es auch langfristig eine gesunde Gesamtentwicklung der Bevölkerung hinsichtlich der Altersstrukturen und Bevölkerungsdurchmischung zu gewährleisten. Ein gewisser Zuzug von außen wird hierbei unerlässlich sein und ist in diesem Rahmen auch als vertretbar für die Gemeindeentwicklung zu erachten. Auch hierfür ist somit ein gewisses zusätzliche Flächenentwicklungspotential für das Gemeindegebiet verfügbar zu machen.

Betrachtet man in diesem Zusammenhang die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bevölkerung in Petersaurach, so ist festzustellen, dass zum 31.12.2018 den lt. Landesamt für Statistik gemeldeten 4.967 Einwohnern 2.169 Wohnungen gegenüberstanden. Durchschnittlich leben somit 2,29 Bewohner in einer Wohnung/einem Haushalt. Bezogen auf den Landkreis Ansbach ist zum gleichen Stichtag von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,28 Mitgliedern je Haushalt auszugehen.

In den allgemeinen Trends zur Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird davon ausgegangen, dass sich Anzahl der Bewohner eines Haushalts rückläufig entwickeln wird, d.h. von einer geringeren Haushaltsgröße ausgegangen wird. Dieser Trend wird im Wesentlichen mit der Veränderung der Bevölkerungsstrukturen hin zu einer älter werdenden Bevölkerung begründet. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Raumprognose 2035 davon aus, dass sich die Haushaltsgröße bis zum Jahr 2035 auf durchschnittlich 1,94 Haushaltsmitglieder je Haushalt reduzieren wird. Als Ausgangsgröße wird hierbei für das Jahr 1990 eine Haushaltsgröße von 2,26 Mitglieder, die sich zum Jahr 2012 bereits auf 2,05 Mitglieder abgesenkt hat, zu Grunde gelegt.

Dieser allgemeine Trend ist auch den ländlichen Raum des Landkreises Ansbach und auch für die Gemeinde Petersaurach festzustellen, jedoch nicht in dem erheblichen Maß, wie er sich in den Großstädten und Ballungsräumen abzeichnet. Trotz allem wird aber auch für Petersaurach von einer rückläufigen durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen.

Setzt man bis zum Jahr 2030 einen konservativ aus Basis verfügbarer Daten des BBSR angenommenen Rückgang auf 2,2 Mitglieder je Haushalt an, ergibt sich rein hieraus bis 2030 bei einer gleichbleibenden Einwohnerzahl ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 90 zusätzlichen Wohnungen. Dem gegenüber steht aber bereits jetzt eine über 100 Einträge umfassende Warteliste für Wohnbauflächen bei der Verwaltung in Petersaurach. Bestehende Baulücken im Gemeindegebiet von Petersaurach können somit im Wesentlichen nur die grundsätzlich bereits aus der Veränderung der Haushaltsgrößen ergebenden Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen decken.

Die Wohnflächennachfrage im Landkreis Ansbach steigt dabei gem. BBSR von jährlich ca. 790 ha im Jahr 2020 auf ca. 815 ha im Jahr 2030. Eine Befriedigung rein aus dem Bestand ist dabei nicht zu erwarten.

Das BBSR geht in seiner Wohnungsbauprognose 2030 für den Landkreis Ansbach davon aus, dass im Zeitraum von 2021 – 2025 jährlich ein Neubaubedarf von ca. 520 und im Zeitraum von 2026 – 2030 ein Neubaubedarf von jährlich von 430 Wohnungen erforderlich wird.

Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach ist es somit auch in Petersaurach unabdingbar, neben der weiteren Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung bestehender Siedlungsstrukturen auch neue Siedlungsflächen zu erschließen. Gerade hinsichtlich der Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung stellen hierbei die unzureichenden Rahmenbedingungen der Gesetzgeber ein erhebliches Entwicklungshindernis dar, so dass die Gemeinde Petersaurach im Sinne der notwendigen Befriedigung der erheblichen Wohnungsnachfrage in der Gemeinde neue Siedlungsflächen zu erschließen.

### **3.3 Alternative Planungsstandorte und Planungskonzepte**

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt.

Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet und die Entwicklungseigenschaften der innerörtlichen Flächen geprüft. Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorranggebot der Innenentwicklung entsprochen und eine bestehende Baulücke, soweit eine Entwicklungsbereitschaft durch die privaten Grundeigentümer bestand, geschlossen.

Als weitere „größere“ Baulücke im bestehenden Siedlungszusammenhang von Petersaurach ist eine Teilfläche südlich der Rathausstraße zu benennen. Hier ist grundsätzlich ebenfalls noch eine weitergehende Nachverdichtung Bebauung denkbar.

Konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer für diesen Bereich sind aber nicht bekannt. Die Flächen besitzen gegenüber der nun überplanten Fläche zudem keinen wesentlichen Vorteil, welcher höher zu bewerten wäre, als die Entwicklungsmöglichkeiten für die nun überplanten Flächen.

Das in Luftbilddaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung noch als nicht bebaute Fläche dargestellte „Innenfeld“ am Meisenweg wird zwischenzeitlich durch einen privaten Investor einer Wohnnutzung zugeführt und steht somit ebenfalls nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Weitere größere Baulücken im Siedlungszusammenhang des Kernortes von Petersaurach sind nicht vorhanden.

Darüber hinaus bestehen, im Kernort an verschiedenen Stellen des Siedlungszusammenhangs einzelne nicht bebaute Grundstücke, die aber durchgehend in privatem Eigentum sind. Aktuell bestehen dort aber nach Kenntnisstand der Gemeinde aus Gesprächen und Anfragen bei den Grundeigentümern keine Entwicklungsabsichten. Der Gemeinde Petersaurach stehen aber auch keine geeigneten Mittel zur Verfügung, die Entwicklung dieser Flächen zu forcieren. Verwiesen sei an dieser Stelle auch auf die Tatsache, dass die Gemeinde Petersaurach durch bewussten Verzicht der Ausweisung weiterer Bauflächen in Petersaurach versucht hat, die Innenentwicklung und Nutzung der unbebauten Grundstücke zu forcieren. Aktuell ist jedoch nicht festzustellen, dass kaum noch entsprechende Entwicklungen festzustellen sind.

Wesentliche Leerstände im Gebäudebestand sind in Petersaurach zudem nicht festzustellen. Die Gemeinde Petersaurach versucht darüber hinaus über die neu geschaffene kommunale Entwicklungsgesellschaft unbebaute Grundstücke oder leerstehende Gebäude zu erwerben und diese zu aktivieren. Aktuell wird eine solche Maßnahme auf dem Grundstück Hauptstraße 11 in Petersaurach vorbereitet. Hierzu wurde dort zunächst der nicht mehr nutzbare Gebäudebestand rückgebaut und nun ein Planungskonzept für die Nachnutzung vorbereitet. Weitere entsprechende Maßnahmen sind entsprechend der verfügbaren Finanzmittel der Entwicklungsgesellschaft angestrebt.

Weitere alternative Entwicklungsflächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans im Kernort von Petersaurach in Ortsrandlage im Nordwesten und Südosten in größerem Umfang noch dargestellt. Diese Flächen sind aktuell jedoch durchgängig überwiegend in privatem Besitz. Eine kurzfristige Entwicklung ist nicht zu erwarten. Die Flächen sind zudem gegenüber der hier zur Überplanung vorgesehenen Flächen als nachrangig im Sinne der Erfüllung des Zieles der Innenentwicklung zu erachten.

Darüber hinaus zeigen sich noch im Ortsteil Wicklesgreuth mit den dort bauplanungsrechtlich gesicherten, aber noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen weitere Entwicklungsflächen. Die Gemeinde Petersaurach hat zwischenzeitlich beschlossen für den Bereich der Siedlung Wicklesgreuth ein Konzept zur Entwicklung eines Klimaquartiers aufstellen zu lassen. In diesem Zuge sollen auch die dort bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen einbezogen und neu bewertet werden. Auch diese Flächen sind somit eher mittelfristig für eine Entwicklung geeignet und stehen nicht kurzfristig zur Deckung des dringenden Bedarfs an Flächen zum Wohnen zur Verfügung.

In der Gesamtschau sind somit aus Sicht der Gemeinde Petersaurach keine besser geeigneten Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet vorhanden.

Gesondert geprüft wurde daher nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Petersaurach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann.

Der Plannullfall würde daher auch verworfen. Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche – ist aus Sicht der Gemeinde Petersaurach nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Petersaurach anzusehen. Damit ist keine positive Gesamtentwicklung von Petersaurach zu erwarten.

Im Weiteren wurde anschließend geprüft, in welcher städtebaulich angemessenen Form eine Überplanung der Flächen erfolgen kann. Hierbei stellte sich aus Sicht der Gemeinde Petersaurach frühzeitig heraus, dass eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern bevorzugt werden soll. Hintergrund ist die Tatsache, dass diese Wohnformen in Petersaurach weiterhin die überwiegend nachgefragte Wohnform ist. Das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls vorrangig durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Eine dementsprechende Entwicklung der Flächen im Planungsgebiet wurde daher als vorrangig geeignet eingestuft.

Unabhängig hiervon wurde seitens der Gemeinde Petersaurach auch die Eignung der Flächen die Entwicklung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau geprüft.

Hierfür wurden aber in Abwägung aller Belange (insbesondere der Lagegunst und fußläufigen Erreichbarkeit) andere Stellen im Siedlungszusammenhang von Petersaurach als besser geeignet angesehen. Beispielfähig ist hier die angestrebte Entwicklung des Grundstückes Hauptstraße 4 in Petersaurach zu benennen. Eine Entwicklung von Geschosswohnungsbauten im Planungsgebiet wurde daher verworfen.

Ebenfalls verworfen wurde eine Entwicklung von verdichteten Bauformen, wie Reihen- oder Kettenhäusern.

Zwar könnte hiermit eine über das nun geplante Maß hinausgehende Anzahl von neuen Wohnungen geschaffen werden und somit eine effizientere Bodennutzung erzielt werden. Gleichzeitig steigt aber auch der Bedarf zur Errichtung von Flächen für den ruhenden Verkehr, da für das Planungsgebiet und weite Teile Petersaurach davon ausgegangen werden muss, dass der motorisierte Individualverkehr zumindest mittelfristig weiterhin das vorrangige Verkehrsmittel sein wird. Somit sind hierfür ausreichende Flächen zum Abstellen abseits des öffentlichen Verkehrsraumes im Planungsgebiet vorzuhalten. Dies wiederum wäre mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden, da bei der dann im Verhältnis doch geringen Planungsgebietsgröße nicht davon ausgegangen werden kann, dass flächensparende Anordnungen des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen oder Parkdecks sinnvoll umsetzbar sind.

Gegen entsprechende Bauformen im Planungsgebiet sprechend auch die notwendigen Maßnahmen im Bereich der Entwässerungsinfrastruktur, welche bei einer weitergehenden Verdichtung die bereits bekannten Herausforderungen an die Sanierung des Kanalnetzes im städtebaulichen Umfeld weiter verschärfen würden. Hierbei ist im Besonderen zu beachten, dass im Baugebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht von einer wesentlichen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden kann.

Somit ist aus Sicht der Gemeinde Petersaurach in Abwägung aller Belange die Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken als bestmögliche Entwicklungsvariante zu erachten.

Anderweitige bauliche Nutzungen, in Form gemischter oder rein gewerblicher Nutzungen wurden aufgrund der sehr hohen Nachfrage von Wohnbauflächen in Petersaurach und der planerisch nur nachrangigen Eignung der Planungsgebietsflächen für entsprechende Nutzungen grundsätzlich in Abwägung aller Belange ausgeschlossen.

Im Rahmen der Untersuchung von Planungsalternativen wurde im Weiteren untersucht, in welcher Form eine geeignete Verkehrserschließung erfolgen kann, gleichzeitig aber auch eine städtebaulich gute Gestaltung der neuen Wohnbauflächen erzielt werden kann. Im Ergebnis wurde aus den untersuchten Konzeptvarianten die Erschließung mit einer Stichstraße und Ausbildung eines Quartiersplatzes am Ende als städtebauliche beste Gestaltungsmöglichkeit beschlossen. Um diese Erschließung reihen sich die neuen Wohnbaustrukturen und gliedern sich hierdurch angemessen in das städtebauliche Umfeld ein.

Dieses Erschließungskonzept wurde in Abwägung aller Belange als bestmögliche städtebauliche Entwicklungsvariante durch den Gemeinderat für die Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bestimmt.

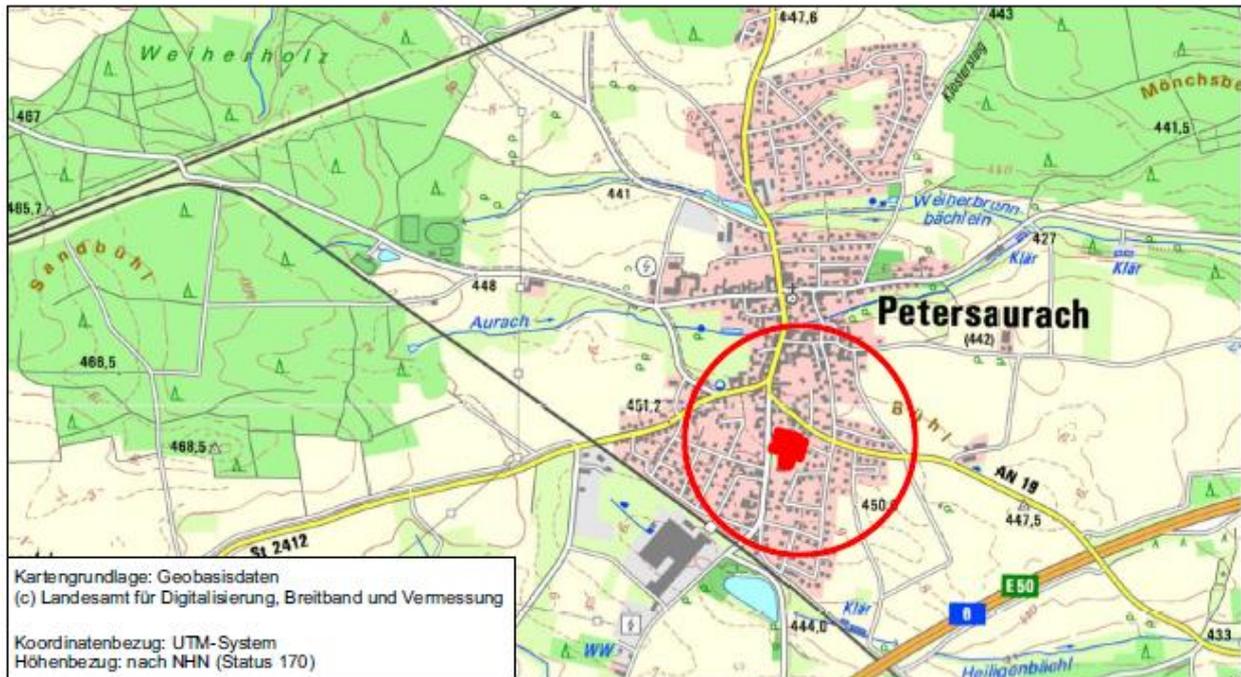
#### **4. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Petersaurach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Siedlungsflächen und daran anschließend die Industriestraße
- im Norden: durch eine Grünfläche und anschließende Siedlungsflächen
- im Osten: durch eine Grünfläche und anschließende Siedlungsflächen
- im Süden: durch Siedlungsflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)  
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurnummern 397/2, 398 und 401, jeweils der Gemarkung Petersaurach.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Petersaurach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Sie ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Süden von Petersaurach.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zum größten Teil bereits in privatem Besitz. Seitens der Gemeinde Petersaurach wurden bereits Verträge zum Grundstückskauf mit den Eigentümern geschlossen.

### 5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden steigenden Gelände im Süden von Petersaurach. Auf einer Länge von ca. 75 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 1 m nach Norden.

### 5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Westen über die bestehende Industriestraße erschlossen. Von dort besteht im Norden Anschluss an die Kreisstraße AN 19. Über die Kreisstraße und die weiteren Gemeindestraße sind die Anbindung an die Bundesstraße 14 im Norden, in Richtung Alten- und Neuendettelsau im Osten und in Richtung Lichtenau im Westen gegeben. Die verkehrstechnische Erschließung kann als gut gegeben erachtet werden.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren, der bisherigen Nutzung geschuldet, aktuell nicht. Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit von Norden über die Lindenstraße über die dortigen privaten Grundstücke erschlossen. Dies ergab sich aus den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich mit der Haltestelle Petersaurach Mitte in einem Abstand von ca. 200 m an der Industriestraße bzw. Lindenstraße (Abhängig von der Fahrtrichtung), im Ortskern. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 711 und 712, die in Richtungen Ansbach, Neuendettelsau oder Heilsbronn fahren. Von dort besteht Anschluss an örtliche und überörtliche Bahnlinien.

Zudem befindet sich ca. 330 m südlich des Planungsgebietes ein Bahnhof, von dort verkehrt die Regionalbahn nach Windsbach bzw. Wicklesgreuth. Dort besteht Anschluss an die Bahnverbindung der S-Bahnlinie Ansbach- Nürnberg sowie weitere Regionalbahnen. Nördlich von Petersaurach befindet sich zudem der unmittelbare S-Bahnhaltepunkt Petersaurach Nord. Dieser ist mit dem Auto in ca. 3 min Fahrzeit und dem Fahrrad in ca. 6 Minuten zu erreichen. Am dortigen Haltepunkt sind P+R sowie ein B+R Abstellflächen vorhanden. Eine Busanbindung des unmittelbaren S-Bahnanschlusses in Petersaurach besteht aktuell noch nicht.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Entsprechend Medien der Ver- und Entsorgung befinden sich im Bereich der Industriestraße. Für den dortigen Mischwasserentwässerungskanal ist eine sehr starke Auslastung bekannt.

#### **5.5 Denkmäler**

Der BayernAtlas Denkmal (zuletzt eingesehen am 18.11.2020) zeigt im Planungsgebiet weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Westlich in ca. 800 m Entfernung befindet sich eine Siedlung der Steinzeit, ebenfalls in ca. 800 m Entfernung befindet sich östlich eine Siedlung aus vor- bzw. frühgeschichtlicher Zeitstellung, die Benaehmen wurden nicht hergestellt. Im Ortskern von Petersaurach sind mehrere Baudenkmäler vorhanden.

#### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine Biotope kartiert. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine besonders geschützten Biotopstrukturen vorhanden. Das städtebauliche Umfeld ist durch die Siedlungsnutzung und die damit einhergehende gärtnerische Gestaltung geprägt. Die Flächen im Planungsgebiet sind durch die Grünlandnutzung und das damit einhergehende Fehlen und strukturgebenden Grünelementen geprägt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

#### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Mittleren Keuper der Hassberge-Formation zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte IS5V (lehmgiger Sand) eingeordnet. Die Grünlandgrundzahl wird mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, aber es kann partiell Festgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper - Lisas-Landes zugeordnet. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde Schichtenwasser in einer Tiefe von 1,80 m bis 2,05 m angetroffen, das ständige Grundwasser steht jedoch in einem größeren Flurabstand an.

### **5.8 Altlasten**

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Die Rahmen des Bodengutachtens durchgeführte Analyse einer Mischprobe der im Zuge der Rammbohrungen und Schürfen entnommenen Bodenmaterialien erbrachte keine auffälligen Ergebnisse. Alle Parameter der Mischprobe können dem Zuordnungswert Z0 und der Deponieklasse DK0 zugeordnet werden.

### **5.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 60 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,4 bis 1,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 100 bis 150 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,4 – 1,6 W/mK angegeben. Beides ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

### **5.10 Immissionen**

An das Planungsgebiet grenzen allseitig die Siedlungsstrukturen von Petersaurach an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung.

Im Westen des Planungsgebietes grenzt Industriestraße an, daraus resultieren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm. Die Industriestraße stellte in der Vergangenheit einen der Hauptzufahrtswege zum bestehenden industriellen Großbetrieb am Jakob-Müller-Ring dar. Mit der erfolgten Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der westlichen Ortsumgehung von Petersaurach (Staatsstraße St2412) ist davon auszugehen, dass dieser gewerbliche Verkehr zukünftig im Wesentlichen nicht mehr über die Industriestraße abgewickelt wird.

Südlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 325 m die Bahnlinie Windsbach – Wicklesgreuth.

## 6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die erhebliche bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Petersaurach geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Petersaurach geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden von Petersaurach die städtebauliche Nachverdichtung der innerörtlichen Bereiche vorangetrieben werden.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,5 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha	26,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,37 ha	74,0 %

### 6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Entwässerungsanlage	ca. 200.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 150.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 45.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto, 19 %, einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendecklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

## 7. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Süden von Petersaurach getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes getroffen.

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, der im Rahmen der Vorplanung und Alternativenprüfung sowie der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten. Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebietes (MD) entsprechend der Maßgaben des Flächennutzungsplans entsprechen nicht den tatsächlichen Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben würde dieser städtebaulichen Entwicklungsabsicht zu wider laufen. Städtebaulich ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Ortslage und verkehrstechnischen Anbindung als wenig geeignet zur Errichtung von Beherbergungsbetrieben zu erachten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Petersaurach.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet sowie Beachtung der Maßgaben des städtebaulichen Umfeldes werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Am Blümleinsgarten“ wird mit einer GRZ von maximal 0,40 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Sie sichert eine angemessen städtebaulich verdichtete Bebauung im Planungsgebiet, begrenzt aber gleichzeitig auch die Bodenversiegelung auf das planerisch notwendige Maß und gewährleistet somit einen guten Anteil an unversiegelten Flächen im Planungsgebiet sowie die Möglichkeit einer guten Durchgrünung. Die durch die GRZ-Festsetzung möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten. Eine Abweichung von den Vorgaben der BauNVO ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die gewählte GFZ von 0,8 sichert eine angemessene Entwicklung der Bebauung im Planungsgebiet bei zwei Vollgeschossen und berücksichtigt dabei in angemessener Weise die bereits vorhandene Bebauung, Verdichtung und Versiegelung im städtebaulichen Umfeld.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 24.07.2020, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen im Planungsgebiet wurde mit 2 (II) Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit ist die Errichtung eines typischen Einfamilien- oder Doppelhauses möglich. Diese Festsetzung entspricht den sich aus den Bebauungen des städtebaulichen Umfeldes als vertretbar abbildenden Rahmenbedingungen.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass auf eine Beschränkung der Dachformen verzichtet wurde, ist es städtebauliche zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen getroffen. Die Festsetzungen werden in Abhängigkeit der möglichen Dachform getroffen und ermöglichen somit eine verträgliche Gesamtentwicklung. Sie ermöglichen die Errichtung typischer Einfamilien- und Doppelhäuser im Planungsgebiet und sichern eine städtebaulich gute innere Entwicklung des Planungsgebietes.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Da die Höhe der Erschließungsstraße im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht abschließend feststand, wurden als Bezugsmaß für die Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet Bezugshöhen über NormalHöhenNull als übergeordnetem Vermessungssystem festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO sind auf diese Bezugspunkte zu beziehen.

Die Bezugshöhen wurden gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170) als Höhen über NormalhöhenNull festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Aufgrund der leichten Gefällesituation im Planungsgebiet wird das Planungsgebiet hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung in drei Bereich unterteilt. Hiermit wird eine verträgliche Angleichung an das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

## **7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds gewährleistet. Insbesondere werden die Mindestabstandsflächen nach BayBO (auch nach der ab 1.2.2021 geltenden Fassung) angemessen beachtet und verträglich auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes Rücksicht genommen.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Hierbei sind aber die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung bzgl. der Zulässigkeit der Errichtung von Grenzgaragen und abstandsflächenfreien baulichen Anlagen zu beachten.

## **7.3 Dachgestaltung**

Das Ortsbild von Petersaurach ist, historisch bedingt durch Bauweisen mit Satteldächern geprägt. In der jüngeren Vergangenheit zeigt sich aber ein Trend, dass auch andere Dachform, z.B. Flachdachkonstruktionen vermehrt umgesetzt werden. Hiermit geht eine Veränderung des Ortsbildes einher. So wurde südöstlich des Planungsgebietes zwischenzeitlich ein Gebäude mit Flachdach errichtet. Auch weiter östlich wurden Flachdachgebäude errichtet, es lassen sich im Umfeld auch Zeltdachgebäude oder Abwandlungen des Satteldaches in Form von Krüppelwalmdach oder Walmdach finden.

In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, auf eine Einschränkung der zulässigen Dachformen zu verzichten. Somit sind grundsätzlich alle Dachformen im Planungsgebiet zulässig.

Eindeckungen aus elementarem, unbeschichtetem Metall sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen, dass dies aus städtebaulichen Gründen als unverträglich mit dem Umfeld angesehen wird.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach die Dachflächen als Gründach auszuführen. Hiermit kann ein Beitrag zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet geleistet werden und gleichzeitig auch positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse eingewirkt werden.

Zwingend mit Gründach auszuführen sind mit Flach- oder Pultdach ausgeführte Garagen, Carports sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup>. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, um zu einem gewissen Beitrag zur Vermeidung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet zu erzeugen, eine gute Grüngestaltung von Nebenanlagen und Garagen zu gewährleisten und über das entstehende Retentionsvolumen ein kleiner Beitrag zur Entlastung des Kanalnetzes zu erreichen.

Entsprechende Dachflächen sind daher mit einem extensiven Gründach (z.B. Sedumschicht oder Steinrosenflor mit jeweils mind. 5 cm Vegetationsschicht) auszuführen. Seitliche Randeinfassungen aus Kies zur Wasserableitung und als Spritzschutz sind dabei zulässig. Die Breite der Spritzschutzstreifen sollte ein Maß von 30 cm nicht überschreiten.

Aus städtebaulichen Gründen ist es notwendig, die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der Anlage auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der Dachhaut begrenzt. Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante der Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Somit kann sowohl die angemessene Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet werden, gleichzeitig aber auch die verträgliche Einbindung in das Umfeld sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen im städtebaulichen Umfeld werden Maßgaben für die Gestaltung von Zwerchhäusern sowie Dachgauben getroffen. Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante des Firsts des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firsts des Hauptdaches liegen. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

#### **7.4 sonstige örtliche Bauvorschriften**

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtfläche von insgesamt max. 35 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. zu Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und zu verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten. Die Beschränkungen sind notwendig, um die übermäßige Errichtung von baulichen Nebenanlagen (insbesondere bei Verzicht auf die Errichtung eines Kellers) zu vermeiden und eine städtebaulich gute Gesamtgestaltung mit ausreichenden Grünflächen im Planungsgebiet zu entwickeln.

Die Errichtung von Garagen und Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen, da diese Bauweisen gestalterisch, städtebaulich nicht den angestrebten Planungszielen entsprechen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Zusammenhang mit bebauten Siedlungsbereichen werden für die Errichtung von Einfriedungen im Sinne der guten städtebaulich Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten. Eine Ausführung mit tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen (z.B. Stacheldraht) ist dabei nicht zulässig. Es sind Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern bis zu einer Länge von maximal 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

Die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken richten sich nach den Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## **7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern zulässig. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Industriestraße im Westen des Planungsgebietes. Die Industriestraße ist mündet im Süden in die Ortsverbindungsstraße nach Ziegendorf und im Norden in die Hauptstraße von Petersaurach. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Verkehrswege.

Geprüft wurde alternativ auch eine Anbindung an die Lindenstraße im Norden. Dort ist eine Anbindung aber nur sehr schlecht und unter starker Beeinträchtigung der dortigen Siedlungsstrukturen möglich. Zudem ist in dieser Richtung keine Flächenverfügbarkeit gegeben, so dass in Abwägung aller Belange eine äußere Erschließung über die Lindenstraße ausgeschlossen ist.

Für die Erschließung in Richtung Westen konnte mit dem Grundeigentümer des betreffenden Grundstückes eine Eigentumsübergang für die notwendige Erschließung getroffen werden. Der verbindliche Eigentumsübergang ist nach Rechtskraft der Bauleitplanung vorgesehen.

Grundsätzlich wäre zwar eine zweite Anbindung der neuen Siedlungsflächen, insbesondere für den Rettungsfall, sinnvoll. Jedoch sprechend die zuvor genannten Gründe sowie die, im Verhältnis geringe Größe des Baugebietes, gegen eine zusätzliche Erschließung. Die Erreichbarkeit im Rettungsfall ist auch mit nur einer äußeren Erschließung von Westen her noch gut gewährleistet.

In der Gesamtbetrachtung kann die äußere Erschließung somit als gesichert erachtet werden.

#### Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage hergestellt. Die Straße erschließt das Planungsgebiet von Westen mit einer Straßenbreite von 6,50 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer. Durch die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,00 m werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Die Wendeanlage soll hierbei als Quartiersplatz ausgebildet werden und hiermit eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner des neuen Quartiers schaffen.

Geprüft wurde im Rahmen der Vorplanung alternativ noch eine Erschließung ohne die Errichtung einer Wendeanlage als reine Hinterlieger-Erschließung von der Industriestraße aus. In Abwägung aller Belange wurde diese Variante aber verworfen, da hiermit erhebliche Nachteile für die späteren Bewohner, für die Entsorgung der Abfälle aber insbesondere auch für die Erreichbarkeit im Rettungsfall verbunden gewesen wären.

Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist. Hiermit wird eine städtebaulich vertretbare Verkehrsraumentwicklung unter Beachtung der heutigen Ansprüche der Anlieger gewährleistet.

#### Ruhender Verkehr

Für die gem. den Maßgaben der Bayerischen Bauordnung erforderlichen notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach den Größen der auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt somit gestaffelt nach Wohnfläche der Wohneinheiten. Bis zu einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit einer Wohnfläche von 51 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze und ab 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind drei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Für alle weiteren in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu führen und nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Stellplatzabläse durch die Gemeinde Petersaurach im vorliegenden Fall zunächst abgelehnt wird, da aus städtebaulich Sicht aufgrund des Neubaucharakters des Quartiers ausreichend Flächen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken gegeben sind. Hierüber wird aber im Zweifelsfall im Rahmen einer Einzelfallprüfung befunden. Ein verbindlicher Anspruch auf eine Stellplatzabläse besteht ausdrücklich nicht.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn anderweitige Vorschriften dieser Ausführungsart widersprechen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird in Abwägung aller Belange auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen, insbesondere für die Besucher, verzichtet. Entlang der Industriestraße besteht in gutem Umfang im öffentlichen Straßenraum die Möglichkeit des „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort kann in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden sowie weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist. Darüber hinaus wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob ggf. im Bereich der Erschließungsstraße zwischen Industriestraße und geplanter Wendeanlage 2-3 zusätzliche Längsparker im Straßenraum eingerichtet werden können. Hiermit kann ein zusätzliches Stellplatzangebot geschaffen werden, gleichzeitig aber auch der untergeordnete Charakter des neuen Straßenraumes als Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer verstärkt werden.

Aus planerischer Sicht ist somit eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die geplante Größe des Planungsgebietes sichergestellt.

Auf gesonderte Festsetzungen zur Errichtung von Fahrradstellplätzen wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass bei der vorliegenden Planung ausreichende Abstellmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken auch ohne städtebauliche Regelung umsetzbar sind.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Gesonderte Geh- und Radwege sind im Planungsgebiet aufgrund der im Verhältnis geringen Gesamtgröße nicht geplant. Die geplante Straße im Baugebiet ist als gemeinsamer Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer als ausreichend zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung mit den bestehenden Haltestellen in Petersaurach (Haltestelle Petersaurach Mitte sowie Bahnhaltepunkt Petersaurach) noch als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann nur von Westen über die vorhandene Industriestraße erfolgen. Somit werden die Belastungen für das Umfeld minimiert. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzepts angeraten.

## **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung im Kernort von Petersaurach erfolgt im Bestand im Wesentlichen durch ein Mischsystem. Den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes folgend soll die Entwässerung neuer Siedlungsstrukturen jedoch im sog. Trennsystem, d.h. der getrennten Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen. Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist hierbei vorrangig eine örtliche Versickerung, im Idealfall über die belebte Bodenzone, zu realisieren.

Aus der hydraulischen Überrechnung des Kanalnetzes in Petersaurach ist eine starke Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals in der Industriestraße bekannt. Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen werden voraussichtlich erforderlich.

Die Entwässerung des Planungsgebiets ist grundsätzlich nach Westen in Richtung Industriestraße vorgesehen und wird voraussichtlich im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Das häusliche Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird über einen neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Planstraße in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet. Die zusätzlichen Schmutzwassermengen werden bei der weiteren Sanierungsplanung des bestehenden Kanalnetzes in der Industriestraße beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass dies aufgrund der geringen zu erwartenden Mengen an häuslichem Abwasser unkritisch erfolgen kann. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten.

Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig eine örtliche Versickerung zu realisieren. Seitens der Gemeinde Petersaurach wurde daher im Rahmen eines Bodengutachtens eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet vorgenommen. Hierbei wurde im Rahmen der Bodenuntersuchung festgestellt, dass in Tiefen von ca. 1,6 – 2,1 m (stark) sandige Tone anstehen. Diese bilden einen Grundwasserstauer, welcher dazu führt, dass sich Niederschlagswasser in regenreichen Zeiten gem. dem Bodengutachter oberhalb dieser Bodenschicht aufstauen kann und zu aufstauendem Schichten- bzw. Sickerwasser führt. Hierdurch ist von sehr geringen Flurabständen des Schichten-/Sickerwassers auszugehen.

Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser (z. B. über Rigolen) im Planungsgebiet ist daher voraussichtlich nicht möglich. Auch eine geeignete Versickerung über die belebte Bodenzone ist in Abwägung aller Belange aufgrund der zu erwartenden geringen Flurabstände aus planerischer Sicht nicht hinreichend sicher möglich.

Somit ist in Abwägung aller Belange und im Sinne der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Versickerung nicht davon auszugehen, dass eine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich sein wird.

Gem. den Vorgaben des WHG ist in diesem Fall als nächster Schritt die Ableitung des Niederschlagswassers zu einer geeigneten Vorflut zu prüfen und zu realisieren. Aufgrund der topographischen Verhältnisse befindet sich die nächste geeignete Vorflut in ca. 350 m Luftlinie nördlich des Planungsgebietes. Hier verläuft im Ortszentrum die Aurach von Westen nach Osten durch Petersaurach. Bestehend Niederschlagswasserkanäle sind in dieser Richtung im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Für eine Ableitung müssten daher neue Niederschlagswasserkanäle bis zur Vorflut errichtet werden. Die hiermit einhergehenden Aufwendungen und Eingriffe in den Bestand sind als erheblich und unverhältnismäßig zu erachten. Anderweitige Ableitungsmöglichkeiten, bspw. in Richtung Süden bedürften aufgrund der topographischen Verhältnisse, technischer Maßnahmen (Pumpwerk). Zudem müssten auch hier neue Niederschlagswasserkanäle errichtet werden. In der Gesamtschau ist daher festzustellen, dass eine in der Abwägung aller Belange vertretbare Errichtung einer Ableitung für das anfallende Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebietes verbleibt somit in der Gesamtbetrachtung nur die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße. Dies soll im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Hierzu soll voraussichtlich im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße ein gesonderter Niederschlagswasserkanal errichtet werden, in den die Einleitung des Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücksflächen sowie der neuen Straßenentwässerung erfolgt. Dieser neue Niederschlagswasserkanal wird anschließend im Westen an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Flächen des Planungsgebietes sind grundsätzlich im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Petersaurach bereits als Siedlungsflächen mitberücksichtigt, so dass zunächst davon ausgegangen werden kann, dass die Einleitung im Sinne der Gesamtentwässerungsanlage von Petersaurach aus verträglich erachtet werden kann. Berücksichtigt wird hierbei das bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach langfristige Sanierungskonzept für die Entwässerungsanlage in Petersaurach.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Planungsgebiet in den Mischwasserkanal in der Industriestraße ist, aufgrund der bekannten starken Auslastungen des Kanals, eine gedrosselte Einleitung erforderlich. Der geplante Niederschlagswasserkanal in der neuen Planstraße soll daher als Stauraumkanal mit gedrosselter Ableitung realisiert werden. Die Dimension des Stauraumkanals sowie die erforderliche Drosselung werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Fachbehörden abgestimmt und entsprechend realisiert. Soweit möglich wird eine Sicherung gegen Rückstau aus dem Mischwasserkanal in der Industriestraße realisiert.

Zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitung werden weiterhin Vorgaben zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen vorgenommen. Hiermit soll eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht werden. Für Grundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Herstellung einer Zisterne für anfallendes Dach- und Oberflächenwasser mit 5 m<sup>3</sup> Dauerstauvolumen festgesetzt. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser kann so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden.

In diesem Zuge wird auf die Beachtung der Wasserabgabensatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe hingewiesen, wonach zunächst der vollständige Wasserbedarf eines Grundstückes aus dem Netz des Zweckverbandes zu decken ist. Ausnahmen für die Nutzung von Brauchwasser sind gem. Satzung aktuell ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig.

In der Wasserabgabensatzung –WAS -vom 24.11.1999 des ZV-RBG (Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg- Gruppe) wird hierzu in § 5 Absatz 2 geregelt:

*„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“*

Der ZV RGB hat weiterhin klargestellt: *„Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist.* Eine Teilbefreiung vom Benutzungszwang für die Toilettenspülung und Waschmaschine (innerhäusliche Verwendung) muss vom Zweckverband der Wasserdurchfluss aus hygienischen Gründen gesondert geprüft werden.

Geprüft wurde im Rahmen der Planungen, ob ggf. ein Teil des erforderlichen Rückhaltevolumens für das Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet durch die Herstellung von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken möglich wäre. Hiervon wurde aber in Abwägung aller Belange Abstand genommen. Seitens der Gemeinde Petersaurach wäre in diesem Fall eine Überwachungs- und Kontrollverantwortung für die auf privaten Grundstücken befindlichen Retentionszisternen erforderlich gewesen. Die Risiken, dass entsprechende Volumen im Zweifelsfall aufgrund unzureichender Wartung durch die privaten Betreiber nicht verfügbar sind, waren in der Gesamtabwägung als erheblich zu erachten. Die somit potentiell entstehenden Nachteile für die Gemeinde Petersaurach als Betreiber der Entwässerungsanlage und die möglichen Auswirkungen auf die tieferliegenden Grundstücke sind als so hoch zu bewerten, dass eine Ausführung von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken als ungeeignet eingestuft und nicht weiterverfolgt wurde.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem nun gewählten Entwässerungssystem eine hinreichend gesicherte Entwässerung des Planungsgebietes möglich ist.

Soweit für Teilflächen im Planungsgebiets doch eine örtliche Versickerung angestrebt wird, sind bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasser- sowie die Oberflächenwasserentsorgung.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Im Planungsgebiet können u. U. noch unbekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern.

Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Petersaurach ist zu beachten.

### **8.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe. Der Anschluss erfolgt im Westen an der Industriestraße.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die Verlegung eines Gasnetzes wird voraussichtlich verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser können am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden. Die Straße im Baugebiet wird mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebildet, damit ist eine gute Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

### **9. Denkmalschutz**

Der BayernAtlas Denkmal (zuletzt eingesehen am 18.11.2020) zeigt im Planungsgebiet weder Hinweise auf Bau- noch Bodendenkmäler. Westlich in ca. 800 m Entfernung befindet sich eine Siedlung der Steinzeit, ebenfalls in ca. 800 m Entfernung befindet sich östlich eine Siedlung aus vor- bzw. frühgeschichtlicher Zeitstellung, die Bänne wurden nicht hergestellt. Im Ortskern von Petersaurach sind mehrere Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Auswirkungen auf die vorstehenden Denkmäler sind aus den Planungen nicht zu erwarten.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Craillsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Auf die Einhaltung des Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) wird verwiesen.

**Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 26.03.2019**

**Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Im Rahmen des erstellten Bodengutachtens wurde Schichtenwasser bereits ab einer Tiefe von 1,80 m angetroffen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt möglich sind. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen.

Es können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann.

Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Das Regenrückhaltebecken wird dabei hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

## 11. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Petersaurach beträgt ca. 850 m.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In den geplanten neuen Erschließungsstraßen werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen vorgesehen.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 6,50 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die gewählte Dimension der Wendeanlage am Ende der Stichstraße ermöglicht ein sicheres Wenden der Rettungsfahrzeuge.

Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen nördlich, südlich und östlich die bestehenden Siedlungsflächen von Petersaurach an das Planungsgebiet an.

### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

## 12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

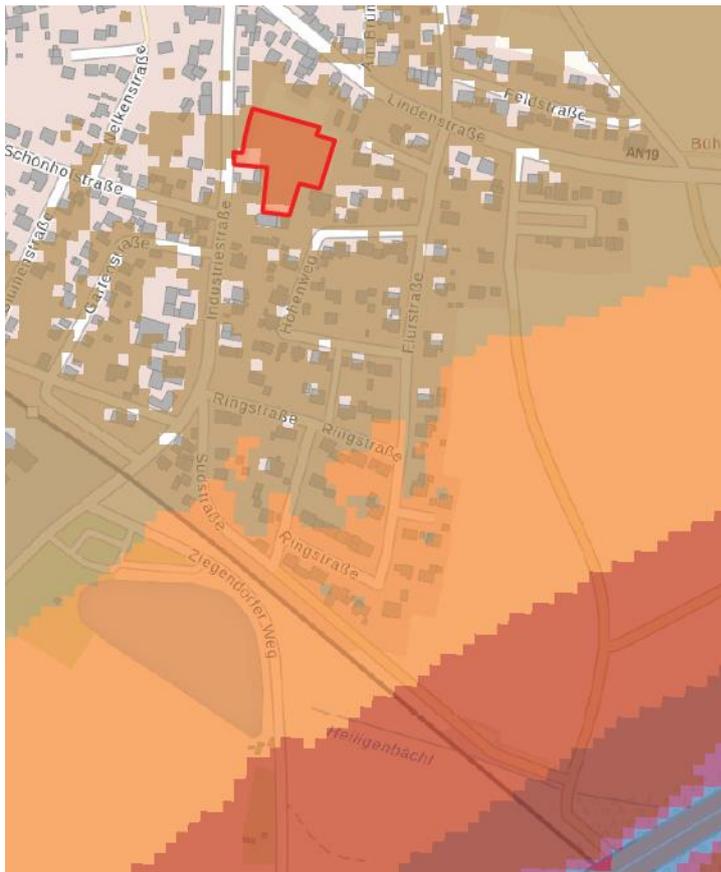
Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

#### **Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:**

Aus der westlich befindlichen Industriestraße können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Südlich von Petersaurach verläuft in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie Bundesautobahn BAB A 6.

Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass die Straßenbaulasträger der maßgeblichen Lärmemissionsorte Autobahn gemäß der geltenden gesetzlichen Maßgaben keine Kosten für sich aus den Planungen ergebenden Lärmschutzanforderungen des Planungsgebietes übernehmen.

Die Verkehrsbelastungen auf der Industriestraße sind aufgrund Ihrer untergeordneten Funktion als „Verbindungsstraße“ zwischen dem Ortsteil Ziegendorf und Petersaurach als gering einzustufen. Hinweise auf eine Überschreitung der im Abwägungsfall maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nach aktuellen Kenntnissen nicht zu erwarten.



Hinsichtlich der Auswirkungen der Lärmemissionen der Autobahn wurde auf Basis des im Verhältnis großen Abstandes auf eine rechnerische Untersuchung verzichtet. Die Darstellungen in der Internetanwendung „Umwelatlas“ des Landesamtes für Umwelt, Bayern, zeigen für den Bereich des Planungsgebietes im hinsichtlich der Abwägung wichtigen Zeitraum Nacht zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr Immissionsbelastungen im Bereich von 51 – 58 dB (A). Das Lärmbelastungskataster des bay. Landesamtes für Umwelt gibt für das Planungsgebiet eine Lärmbelastung von ca. 51,76 dB(A) an.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 im Städtebau von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit voraussichtlich überschritten.

Abbildung links:  
Rote Markierung ist das Planungsgebiet  
Darstellung Isophonen der Autobahn im Zeitraum Nacht. Hellbraune flächige Darstellung: Belastungen im Bereich von 51 – 58 dB(A)

© Kartendarstellung: Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Für die Planungsmaßnahme war daher zu prüfen, ob die sich aus der Planung ergebenden Lärmschutzkonflikte angemessen bewältigt werden können und mit den § 1 Abs. 5 BauGB bestimmten Leitlinien der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Hierbei ist das gem. § 1 Abs. 7 BauGB definierte Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange angemessen zu beachten.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hierbei als abwägungsrelevantes Gut zu erachten. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben dabei keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des angestrebten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie als zu berücksichtigender Belang in die Abwägung einzustellen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Als Ausgleich sollten jedoch möglichst andere geeignete Maßnahmen (aktiver oder passiver Art) getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dort wo aktive Schutzmaßnahmen entweder technisch nicht möglich oder städtebaulich unerträglich sind, sind als Ersatz zumindest passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen anzustreben.

Wie auch im Rundschreiben IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 des damaligen bay. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr dargelegt „... ist die Gemeinde [Im Bauleitplanverfahren, J.B] allerdings nicht von vorneherein gehindert, im Wege der Abwägung Nutzungen festzulegen, die die Richtwerte der DIN 18005 über- oder unterschreiten. Dies folgt zum einen daraus, dass die Abwägung im Bauleitplanverfahren ein Zurückstellen einzelner Belange - bei entsprechend gewichtigen anderen Belangen ohnehin zulässt, zum anderen aber daraus, dass die technischen Regelwerke gerade keinen Rechtsatzcharakter haben, sondern nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4 CN 2.06 juris -) lediglich „... als Orientierungshilfen im Rahmen gerechter Abwägung herangezogen werden können“.“

Weiterhin wird im Rundschreiben ausgeführt:

*„Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe und Belange sein, und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.“*

Für den vorliegenden Fall einer wesentlichen Lärmimmissionsbelastung aus Verkehrslärm wird in zuvor genanntem Rundschreiben ausgeführt:

*„Für diesen Fall des Heranführens eines Wohngebiets an eine – baulich nicht veränderte - Straße hat der Gesetzgeber weder ein vergleichbares gestuftes Schutzsystem noch bestimmte Immissionsgrenzwerte vorgesehen.“*

*Allgemein gilt: Die Gemeinde hat die (prognostizierte) Lärmbelastung des Neubaugebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – BVerwG 4 CN 2.06 juris – BVerwGE 128, 238). Als Abwägungsdirektive ist dabei das Trennungsgebot (vgl. oben) unmittelbar zu beachten (vgl. BVerwG aaO, mit Hinweis darauf, dass das Trennungsgebot in dicht besiedelten Gebieten häufig an seine Grenzen stoßen wird).*

*Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau herangezogen werden.*

*Demzufolge ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG aao). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG aaO). Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die oben unter (1) genannten Innenpegelwerte einzuhalten. In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert: - Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen, - passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

*Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz (s. oben) gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).*

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde daher geprüft, ob für das Planungsgebiet Festsetzungen von geeigneten Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung für das dem Abwägungsgebot und planerischen Grundsätzen, insbesondere dem Ziel gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse entsprochen werden kann.

Zunächst wurde seitens der Gemeinde Petersaurach unter Beachtung dieses Grundsatzes geprüft, ob aufgrund der festgestellten Belastungen ein Verzicht auf die Planungen die angemessene Reaktion ist. Dies wurde nach sorgfältiger Abwägung verneint. Wie bereits in der Standortalternativenprüfung ausgeführt sind in Petersaurach aktuell keine alternativen Entwicklungsflächen verfügbar. Ein Verzicht auf die Planungen würde keine positiven Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung von Petersaurach an sich haben. In diese Abwägung wurden dabei insbesondere die Möglichkeiten der Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die Tatsache einbezogen, dass das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes als Dorf- bzw. Mischgebiet zu erachten sind.

Für diese Bereiche gelten 5 dB höhere Immissionsrichtwerte, womit es nur noch zu einer minimalen Überschreitung aus den Immissionen der Autobahn kommen würde.

Gemäß den geltenden Rahmenbedingungen sind vorrangig zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Es zeigt sich dabei, dass der beste Effekt für aktive Schallschutzmaßnahmen in der Regel immer an der Quelle der Emissionen zu erzielen ist. Im vorliegenden Fall ist als pegelbestimmende Quelle die Autobahn zu identifizieren.

Geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen wären hier insbesondere die Errichtung von Lärmschutzwänden, Geschwindigkeitsbegrenzungen und der Einbau lärmindernder Asphaltbelägen. Der betreffende Bereich der Autobahn befindet sich aber außerhalb des Planungsgebietes der vorliegenden Bauleitplanung. Daher können entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Ort der Entstehung nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung würde dem Straßenbaulastträger obliegen. Aufgrund der Gesamtsituation ist aber nicht zu erwarten, dass seitens des Straßenbaulastträgers im maßgeblichen Bereich kurzfristig Lärmschutzwände oder Geschwindigkeitsbegrenzungen umgesetzt werden. Zwar ist mittelfristig ein dreispuriger Ausbau der Autobahn A6 vorgesehen, Maßnahmen des Straßenbaulastträgers in diesem Zusammenhang sind aber noch nicht absehbar. Da zudem kein konkreter Umsetzungszeitraum bekannt ist, können die sich aus dem Ausbau ableitenden Maßnahme im Abwägungsprozess für die vorliegende Bauleitplanung nicht heranzuziehen.

Somit war für den weiteren Abwägungsprozess zu prüfen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg realisierbar sind. Durch die topographischen Verhältnisse sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Petersaurach ist dies in Abwägung aller Belange in geeigneter Weise umfassend nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Baugebiet sind aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht als geeignete Maßnahme zu erachten.

Dies ist städtebaulich angemessen im Umfeld der bestehenden Bebauungen nicht verträglich umsetzbar. Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, den Naturraum, Flora und Fauna, die angrenzende Landwirtschaft sowie die mit der Errichtung verbundenen erheblichen Kosten lassen eine städtebaulich vertretbare Umsetzung in Abwägung aller Belange nicht zu.

Nach Prüfung dieser Ergebnisse wurde seitens der Gemeinde Petersaurach nochmals intensiv die grundsätzliche Umsetzung der Planungen geprüft. Im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses wurde festgestellt, dass an den Planungen festgehalten werden soll. Die Belange einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung von Petersaurach an dieser Stelle wurden in der Gesamtabwägung weiterhin als überwiegend bewertet, da die Belange des Lärmschutzes aus fachlicher Sicht auch durch organisatorische Maßnahmen (architektonische Selbsthilfe) in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der maßgeblichen Innenpegel in den Gebäuden hinreichend angemessen und mit vertretbarem Aufwand realisiert werden können.

Maßgebliche Zielsetzung für die Abwägung war daher, dass eine Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV, insbesondere im Zeitraum Nacht im Rahmen der Planungen hinreichend sicher gewährleistet wird.

Für die Abwägungsprozess war dabei sowohl zu prüfen, welche Maßnahmen zum Schutz sowohl der Außenwohnbereiche als auch der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den Gebäuden selbst erforderlich sind.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass hier im Regelfall eine Nutzung im Zeitraum Tag (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) erfolgt. Die in diesem Zeitraum zu erwartenden Immissionsbelastungen halten nach aktuellem Kenntnisstand den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) noch ein, so dass in Abwägung aller Belange auf Immissionsschutzmaßnahmen für die Außenbereiche verzichtet werden kann. In der Abwägung wird auch auf das Urteil 7 D 34/07.NE des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 verwiesen. In dieser Einzelfallentscheidung wurde ausgeführt, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche einer Wohnung (Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachgarten) möglich ist, wenn ein Dauerschallpegel vom tags < 62 dB(A) und somit die Schwelle der unzumutbaren Kommunikation und Erholung nicht überschritten ist. Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen ist gem. den Ausführungen des Urteils auf die Tagzeit zu beschränken. Somit ist in der Abwägung davon auszugehen, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche im Planungsgebiet möglich ist.

Weiterhin war zu prüfen, welche passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen als Wohngebäude erforderlich sind, um das notwendige Schutzniveau zu erreichen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass sich u.U. die Notwendigkeit ergibt, bei Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zur Autobahn durch passive Schallschutzmaßnahmen für eine Einhaltung des erforderlichen

Schutzniveaus zu sorgen. Da aber die konkreten Vorhabenplanungen noch nicht bekannt sind, kann hierzu im Detail noch keine Aussage getroffen werden.

In Abwägung aller Belange war es daher angezeigt, auf Ebene der Bauleitplanung festzusetzen, dass an den Gebäudefassaden an denen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von über 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts erwartet werden, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN4109 nur dann zulässig sind, wenn mindestens ein Fenster des betreffenden Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können zur Einhaltung der zulässigen Innenlärmpegel in den schutzbedürftigen Räumen auch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Gem. den Darstellungen des Lärmkatasters im Umweltatlas sind somit voraussichtlich die Ost-, Süd- und Westfassade der baulichen Anlagen von entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen betroffen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln.

Wohn-/Schlaf Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass das erforderliche Schutzniveau hierfür bereits durch die typischerweise aus energetischen Gründen erforderlichen hochgedämmten Fenster gewährleistet werden kann. Somit entstehen im Regelfall für die Vorhabenträger keine bzw. nur geringe zusätzliche Aufwendungen. Somit ist die getroffene Festsetzung auch aus diesem Grund als vertretbar zu erachten.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge, oder (im Falle eines Genehmigungsverfahren) im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Der Nachweis ist gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu führen.

Im Bayern wurde im Oktober 2018 die DIN 4109:2016 – 07 bauaufsichtlich eingeführt. Im Januar 2018 wurde jedoch durch den DIN-Normungsausschuss eine Neufassung mit der DIN 4109:2018-01 eingeführt.

Die Fassung 2018-01 ist bisher bauaufsichtlich in Bayern nicht eingeführt. Maßgeblich kann daher in Bayern öffentlich-rechtlich, und damit für die Bauleitplanung sowie Bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, nur die Fassung der DIN 4109:2016-07 herangezogen werden. Im zivilrechtlichen Bereich kommt jedoch im Regelfall bereits die aktuelle Fassung DIN 4109:2018-01 zur Anwendung. Diese ist bei allen weitergehenden konkreten Berechnungen für die Einzelvorhaben und Einzelmaßnahmen zu beachten. Hiermit ist gewährleistet, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die konkreten Baumaßnahmen entsprechend des Stands der Technik umgesetzt werden.

In der Gesamtabwägung kann mit den getroffenen Festsetzungen ein hinreichender Immissionsschutz bezüglich des Verkehrslärms im Planungsgebiet sichergestellt werden. Es werden zwar leicht erhöhte Anforderungen an die Planung der passiven Schallschutzmaßnahmen gestellt, welche sich u.U. höhere Kosten bei den Baumaßnahmen zur Folge haben. Dies ist aber in der Gesamtbetrachtung als verträglich zu erachten.

#### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen formell nördlich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Tatsächlich dort zu erwartende Nutzung wird zukünftig einer typischen Gartennutzung im Siedlungszusammenhang entsprechen.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer Erschließungsanlagen mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die westlich des Planungsgebietes angrenzende Industriestraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge

entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **13. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde eine Mischprobe aus dem Bohrkern als Mischprobe untersucht. Im Ergebnis wurde eine Zuordnung Z0 nach LAGA-Richtlinie sowie eine Zuordnung der Deponieklasse DK0 gem. DepV. festgestellt. Der Thalliumgehalt im Feststoff hielt dabei den Zuordnungswert genau ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Aussagen nicht die konkrete Hauwerksuntersuchung der im Zuge der Baumaßnahmen ausgebauten Materialien ersetzen.

### **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

#### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes mindestens als Halbstamm festgesetzt.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden. Die Breite der Sockelstreifen darf ein Maß von 30 cm nicht überschreiten. Der Ausschluss ist notwendig, da entsprechende Steinflächen negativ auf das örtliche Mikroklima wirken, insbesondere zu einer Erhöhung der Temperatur beitragen. Sie sind zudem aus grünordnerischer Sicht kein geeignetes Gestaltungselement.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen. Der Anteil der standortheimischen Gewächse sollte 60 % nicht unterschreiten. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels wurde in Abwägung aller Belange auf eine ausschließliche Festsetzung von standortheimischen Gewächsen verzichtet. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch geeignete an den Klimawandel angepasste Pflanzenarten auch zukünftig eine gute Grüngestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Soweit möglich sollte aber auf nicht heimische Arten im Sinne einer guten Biodiversität in der Region so weit wie möglich verzichtet werden.

Als grundsätzlich ungeeignet wurden landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen als unzulässig festgesetzt.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Bau-maßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

### **15. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem.

§ 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

#### *Schutzgut Boden*

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet, die Flächen sind unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Besonders schützenswerte Bereiche werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Verpflichtende Begrünung von Garagen sowie der Ausschluss von Steingärten ergänzen dies. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

#### *Schutzgut Mensch*

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher landwirtschaftlich genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Die neuen Gartenflächen der privaten Grundstücke tragen zur Erholungsfunktion der dortigen Bewohner bei. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld können durch getroffene Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### *Schutzgut Landschaft*

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die im Umfeld befindlichen Siedlungsstrukturen sowie Verkehrswege geprägt. Mit der moderaten Erweiterung der Siedlungsflächen ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und

den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

#### *Schutzgut Fläche*

Mit den Planungen wird eine in den vergangenen Jahren als Grünland genutzte Fläche einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich der Forderung der Nachverdichtung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Überplanung zum aktuellen Zeitpunkt auf eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung verzichtet werden. Besser geeignete Standortalternativen liegen nicht vor. Die mit einer Überplanung verbundene unvermeidliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und den Maßnahmen zum Ausschluss von Stein- und Kiesgärten sowie zu Gründächern minimiert. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

## **16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen örtlicher Begehungen zwischen dem Frühjahr und Herbst 2020 wurde das Planungsgebiet auf das Vorkommen von schützenswerten relevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung, der Strukturarmut sowie der umgebenden Siedlungsstrukturen des Bereiches und der einhergehenden Flächenverfestigung konnten keine relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Aufgrund der Vorbelastungen ist dies auch potenziell als unwahrscheinlich zu erachten. Die Maßgaben der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes bzgl. des Tötungsverbotbesonders geschützter Tierarten sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten, aber auch die sog. „Allerweltsarten“ werden folgende Maßgaben zur Beachtung bei der Umsetzung der Planung empfohlen:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Auf die Errichtung von Sockeln für Einfriedungen sollte im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere verzichtet werden oder Sockel mindestens alle 10 m unterbrochen werden.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sollten alle 20 – 25 m abgesenkt werden, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass in Abwägung aller Belange für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen.

Die Gemeinde Petersaurach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Petersaurach wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Petersaurach befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Petersaurach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Petersaurach geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der nun zu überplanende Innenbereich der Förderung der Landesplanung nach Nachverdichtung der innerhalb bestehender Siedlungsflächen entspricht. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen vollumfänglich erfüllt.

#### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken 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 in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.“

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Petersaurach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Blümleinsgarten“ in Petersaurach Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannten Konzepte können beim Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ in der Fassung vom 19.04.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.11.2020  
Zuletzt, geändert am 19.04.2021

Petersaurach, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Gemeinde Petersaurach**  
**Herbert Albrecht**  
**Erster Bürgermeister**