

**Gemeinde Petersaurach
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan Nr. 5/1

**„Östlich der Kreisstraße AN 10“
im Ortsteil Wicklesgreuth
TEILAUFBHEBUNGSVERFAHREN**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand vom 10. Juni 2024
zuletzt geändert am 09.09.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Umweltprüfung in der Bauleitung	4
1.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.	6
5.	Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Aufhebung des Bebauungsplans	7
6.	Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des Bebauungsplans	7
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	9
8.	Denkmalschutz	9
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	9
10.	Vorbeugender Brandschutz	11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Umgang mit Altlasten	11
13.	Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
14.	Umweltbericht	12
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	14
16.	Überregionale Planung	14
17.	Hinweise	14
18.	Bestandteile der Aufhebung des Bebauungsplanes	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5/1 „Wicklesgreuth – östlich der Kreisstraße AN 10“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Petersaurach hat bereits im Jahr 1969 den Bebauungsplan Nr. 4/1 „östlich der Kreisstraße AN 10“ im Ortsteil Wicklesgreuth in Kraft gesetzt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele wurden im Wesentlichen in den für eine Entwicklung verfügbaren Flächenbereichen erreicht. Nur die südlichen Flächen zwischen Weidenstraße im Norden und Bahnhofstraße im Süden konnten aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht entwickelt werden. In der Vergangenheit wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, eine Entwicklungsbereitschaft der Flächen hat sich dadurch aber nicht ergeben.

Der Gemeinderat hat sich daher bereits seit mehreren Jahren mit der Frage der weiteren Entwicklung der Flächen beschäftigt und hierzu intensive Gespräche mit dem betreffenden Grundstückseigentümer geführt. Da hierbei bei Konsens gefunden werden konnte, hat die Gemeinde Petersaurach bereits 2022 den Beschluss zur Einleitung eines Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5/1 beschlossen.

Das auch diesem Beschluss keine geeignete Entwicklungsmöglichkeit gefunden wurde, hat der Gemeinderat im Rahmen seiner Sitzung am 10.06.2024 erneut über den Fortbestand des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan im südlichen, bislang unbebauten Teilbereich aufzuheben. Das erforderliche Bauleitplanungsverfahren wird im Regelverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

In der Zeit vom 17.07.2024 bis zum 23.08.2024 wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17.06.2024. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Verfahren gebeten.

Im Zuge der Gemeinderatssitzung vom 09.09.2024 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Gemeinderat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Gemeinderat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden zum derzeitigen Stand noch nicht gefasst.

1.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Petersaurach hat im Jahr 1969 den Bereich östlich der Kreisstraße AN 10 (Bahnhofstraße) im Ortsteil Wicklesgreuth einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde unter der Bezeichnung 4/1 geführt. Im Jahr 1973 wurde im Rahmen einer 1. Änderung der Bebauungsplan nach Osten erweitert. Es wurden bis 1998 weitere Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde verfügt, dass dieser zukünftig neu unter der Bezeichnung 5/1 zu führen ist.

Der Bebauungsplan 5/1 umfasst auch aktuell noch nicht überbaute Flächen zwischen dem Bahnhof Wicklesgreuth sowie der Weidenstraße. Für diesen Bereich werden im bisherigen Bebauungsplan Wohnbauflächen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Weidenstraße.

Gem. den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist die Gemeinde Petersaurach dazu verpflichtet, bei der Entwicklung neuer Siedlungsnutzungen vorrangig bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Hierzu zählen gem. der Auslegungshilfe des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie auch bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Flächen.

Die Verwaltung hat daher geprüft, ob neben der Fragestellung der Flächenverfügbarkeit, die bisher im Bebauungsplan für den betreffenden Bereich getroffenen Festsetzungen eine sozialverträgliche Bodennutzung ermöglichen und gleichzeitig auch dem Abwägungsgebot der Schutzgüter angemessen Rechnung trägt. Geprüft wurde zudem, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt sind.

Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass mit den aktuell im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insbesondere die Ansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse bei den Planungen nicht angemessen beachtet sind. Ein Schallschutzgutachten wurde damals nicht aufgestellt. Verbindliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz für die überplanten Flächen wurden nicht getroffen.

Das Lärmbelastungskataster des Eisenbahnbundesamtes zeigt für die aktuell noch nicht bebauten Bereiche des Bebauungsplans in der Nacht Lärmbelastungen, welche die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreichen bzw. überschreiten. Eine Überprüfung durch einen Schallschutzgutachter hat diese Anhaltspunkte bestätigt. Es ist demnach festzustellen, dass eine verträgliche Entwicklung der Wohnnutzungen unter den bestehenden Immissionsbelastungen aus dem städtebaulichen Umfeld (insbesondere der Bahnanlagen) nicht möglich ist. Bei einer Bebauung der überplanten Flächen besteht somit die erhebliche Gefahr, dass Wohnstrukturen in einem gesundheitsgefährdenden Umfeld entstehen.

Eine Rücksprache mit der Deutschen Bahn ergab, dass seitens des Betreibers der Bahnlinie weder kurz- noch mittelfristig mit Lärmsanierungsmaßnahmen gerechnet werden kann. Eine Verbesserung der Belastungssituation, welche eine Umsetzung des bestehenden Planungsrechtes hinreichend sicher ermöglichen würde, ist somit nicht zu erwarten.

Zudem wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung der bisher nicht bebauten Flächen des Bebauungsplans mittels Stichstraße nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an eine gesicherte Erschließung entspricht. Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen ist unterdimensioniert. Eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen, aber auch mit Rettungsfahrzeugen ist nicht möglich.

Es besteht somit die latente Gefahr, dass bei einer Umsetzung der bestehenden Planungen die Erreichbarkeit der bebauten Flächen für die Rettungskräfte nicht im erforderlichen Maß gegeben ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Entsorger die Straße mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahren werden. Die Bewohner müssten in diesem Fall ihre Abfallbehälter über Entfernungen von bis zu 80 m an die Weidenstraße verbringen. Hiermit würden die im Regelfall beachtenswerten Zumutbarkeitsschwellen überschritten.

Eine Betrachtung der weitergehenden städtebaulichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ergab, dass die damals getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Dachform und Dachgestaltung entsprechen nicht mehr den heutigen Entwicklungsabsichten. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen zu den Schallquellen orientierte Grundrissausbildungen, ohne dass eine entsprechende Vorsorge zum Immissionsschutz getroffen wird.

Es war daher angezeigt, aufgrund der Fehlentwicklungen und Gefährdungen potenzieller künftiger Nutzer das bestehende Bauplanungsrecht zu überdenken, ggf. zu überarbeiten oder aufzuheben. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen während der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB erlassen. Nach bereits erfolgter Verlängerung der Veränderungssperre und weiteren eingehenden Prüfungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach beschlossen für den definierten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 5/1 ein Aufhebungsverfahren einzuleiten.

Ursächlich war neben den sachlichen Defiziten im bisherigen Planungsrecht, welche aller Voraussicht nach nicht in angemessener Weise geheilt werden können, die Tatsache, dass keine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft des Flächeneigentümers herbeigeführt werden konnte. Die vom Eigentümer in den Gesprächen benannten Bedingungen waren nicht erfüllbar. Die Änderung des Planungsrechtes würde daher zwar formalrechtlich die erkannten Abwägungs- und Planungsdefizite heilen, es würde aber die mangelnde Umsetzbarkeit weitergegeben sein.

Kommunen sind aber zwischenzeitlich angehalten, bauplanungsrechtlich entwickelte Flächen auch entsprechend zügig in eine Umsetzung zu bringen und keinen „Planungen auf Vorrat“ zu betreiben, deren Umsetzung nicht zu erwarten ist.

In der Gesamtabwägung war daher eine Teilaufhebung des Bebauungsplans als planerisch geeignetes Instrument zu erachten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Übergeordnete Planungen

Die Flächen, die zur Aufhebung vorgesehenen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Petersaurach als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Aufhebung des Planungsrechtes Bebauungsplans erfolgt hieran zunächst keine Änderung. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach entsprechend geändert werden, so dass für den Aufhebungsbereich zukünftig wieder Ackerflächen dargestellt werden, was der aktuellen faktischen Nutzung der Flächen entspricht.

Es ergibt sich also mit der Aufhebung des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich keine faktische Änderung, die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bestehen. Zudem hat der Eigentümer der Flächen keine Bestrebungen eine Änderung am Status-Quo vorzunehmen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Petersaurach keine besondere Funktion zu. Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Petersaurach im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Ansbach. Petersaurach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Petersaurach wird als Kleinzentrum festgelegt und gemäß Überleitungsvorschrift in § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Fortschreibung des Regionalplankapitels zu Zentralen Orten einem Grundzentrum gleichgestellt. Für Wicklesgreuth wurden keine regional- oder landesplanerischen Ziele angewendet.

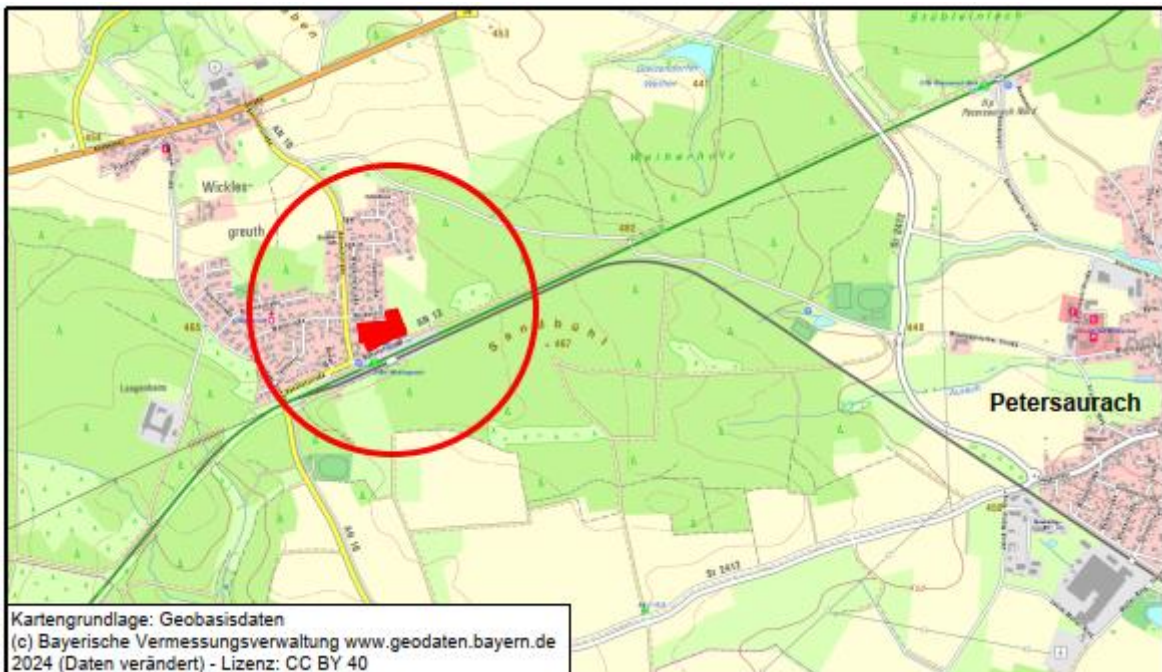
Auswirkungen auf die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.

Der zur Aufhebung vorgesehene Bebauungsplan befindet sich am Südrand von Wicklesgreuth. Er wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Siedlungsflächen von Wicklesgreuth und landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch die Bahnhofstraße und angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn
- im Westen: durch die Siedlungsstrukturen von Wicklesgreuth

Der genaue Umgriff zur Aufhebung ist aus dem Planblatt zur Aufhebung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das betreffende Gebiet ist wie folgt im Gemeindegebiet verortet.



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5/1 „östlich der Kreisstraße AN 10“ ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 969/38, 969/75 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 969 und 970/11, jeweils Gemarkung Petersaurach.

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Aufhebung des Bebauungsplans

Die zur Aufhebung vorgesehenen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Erschließung ist bisher aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht hergestellt.

Die übrigen Flächen des Bebauungsplans sind bereits entsprechend erschlossen und bebaut. Das bestehende Bauplanungsrecht bleibt für die bebauten Teilbereiche gem. des wirksamen Bebauungsplans unangetastet.

Luftbild mit Darstellung des Bestandes im Aufhebungsbereich (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)



6. Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung ist die teilweise Aufhebung des mit dem Bebauungsplan bestimmten Bauplanungsrechtes vorgesehen. Dies hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entfallen durch die Teilaufhebung im dortigen Bereich ersatzlos. Es gelten für den Bereich zukünftig die allgemeinen planungsrechtlichen Vorgaben des BauGB.

Mit der Aufhebung des Planungsrechtes sind die Flächen dort wieder dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen innerhalb des Aufhebungsbereiches richtet sich somit zukünftig nach den Vorgaben des § 35 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 35 BauGB auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus kommunaler Sicht gegeben. Die Flächen sind im Wesentlichen bisher landwirtschaftlich genutzt und sind daher als Teil der freien Landschaft zu erachten. Die Acker- und Grünlandflächen sind über einen vorhandenen Feldweg im Südosten mit den angrenzenden Waldflächen im Osten verbunden. Sie können auch über die Bahnhofsstraße im Süden erreicht werden.

Mit der vorliegenden Aufhebung wird bewusst die Entscheidung getroffen, die Flächen für die fortwährende Landwirtschaft zu sichern. Eine Weiterführung des bisherigen Planungsrechtes war aufgrund der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit aber auch der erheblichen Immissionsbeeinträchtigungen der bisher überplanten Flächen nicht mehr als vertretbar zu erachten. Bebauung dieser Flächen im zukünftigen Außenbereich sind nun im Regelfall nur noch unter den rechtlichen Rahmenbedingungen des § 35 Abs. 1 BauGB

zulässig. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die bisherige Möglichkeit der Anwendbarkeit des Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellungsverfahren). Für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben ist zukünftig mindestens ein genehmigungsrechtliches Verfahren gem. Art. 59 BayBO (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erforderlich. Der hierdurch für die konkreten Vorhabenträger entstehende Mehraufwand ist nach sorgsamer Würdigung als vertretbar und hinnehmbar zu erachten.

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die städtebaulich geordnete Entwicklung von Wicklesgreuth bleibt sichergestellt.

Aufgrund der bisherigen andauernden landwirtschaftlichen Nutzung, ergeben sich aus der hier vollzogenen Aufhebung des Planungsrechtes auch keine faktischen Auswirkungen auf die tatsächlich im Teilaufhebungsbereich ausgeübte Nutzung.

Für die Entscheidung besonders zu würdigen war die Frage, ob aus der Teilaufhebung ein Vertrauensschaden im Sinne des §39 BauGB entsteht und hieraus ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB abgeleitet werden kann. Beides war nach sorgsamer Würdigung durch die Gemeinde Petersaurach zu verneinen.

Ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB liegt im Regelfall nur dann vor, wenn „Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen“ haben. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr wurde die landwirtschaftliche Nutzung überwiegend fortgeführt. Lediglich am Südwestrand ist lt. Luftbild im Anschluss an das Wohnhaus Bahnhofstraße 17 östlich davon eine weitere Nutzung umgesetzt worden. Die Nutzungen Bahnhofstraße 15 und 19 sind von der Teilaufhebung nicht erfasst, so dass hier kein Vertrauensschaden vorliegt.

Bei den östlich davon errichteten baulichen Anlagen ist der Genehmigungstatbestand aus kommunaler Sicht unklar. Genehmigungsunterlagen sind der Gemeinde nicht bekannt. Soweit es sich um zulässig errichtete genehmigungsfreie Anlagen handelt, kann hier auf den Bestandsschutz zunächst verwiesen werden. Nachteile für die Eigentümer entstehen aus der Aufhebung zunächst nicht. Grundsätzlich war im dortigen Bereich lediglich die Errichtung von Garagen zulässig. Anderweitige „höherwertige“ Nutzungen waren dort auch im Rahmen des ursprünglichen Planungsrechtes nicht gegeben. Somit ist auch aus diesem Grund kein Vertrauensschaden gegeben.

Hinsichtlich der Frage eines Entschädigungsanspruches im Sinne des § 42 BauGB ist auf die Ausführungen des Abs. 3 zu § 42 zu verweisen. Dort heißt es: *„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.“*

Der Bebauungsplan wurde im den 1970er Jahren rechtskräftig. Die gem. § 42 Abs. 2 BauGB maßgebliche Frist von sieben Jahren bzgl. eines Entschädigungsanspruches zwischen der aus dem bisherigen Planungsrecht zulässigen Nutzung und dem Grundstückswert, welche sich nach Aufhebung des Planungsrechtes einstellt, ist abgelaufen. Somit ist bzgl. eines möglichen Entschädigungsanspruches lediglich auf die Vorgaben des § 42 Abs. 3 BauGB abzustellen.

Im vorliegenden Fall wurde auf den zur Teilaufhebung vorgesehenen Flächen lediglich die landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt, welche auch nach der Aufhebung des Planungsrechtes zulässig ist. Aus kommunaler Sicht besteht daher kein Entschädigungsanspruch.

Insgesamt ergeben sich somit aus planerischer Sicht auch bei Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebaulichen Gesamtentwicklung. Negative Auswirkungen auf die Belange der Grundstückseigentümer und Nutzer innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ebenfalls nicht zu erwarten.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im rechtlichen Sinne, insbesondere hinsichtlich der Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 35 BauGB ist auch bei Aufhebung des Bebauungsplans gesichert.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches ist über die bestehende Bahnhofsstraße im Süden hinreichend gesichert. Die nicht von der Aufhebung betroffenen Teilflächen sind bereits vollständig erschlossen, es ergibt sich hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Versorgung des Gebiets ist für die neue zulässige Nutzung nicht erforderlich.

8. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Planungsrechtes sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich gilt:

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, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu melden.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.07.2024

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.*

Durch die Aufhebung ergeben sich weder im Bereich der bereits ausgeübten Wohnnutzungen noch in den weiteren Bereichen Auswirkungen.

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung und der Eingriff in den Boden durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen wird bei Aufhebung des Planungsrechtes gegenüber der mit dem bisherigen Planungsrecht möglichen Versiegelung wesentlich reduzieren. Im Bereich der bisher noch nicht bebauten Grundstücke wird sich vorerst keine weitere Bodenversiegelung ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind hieraus nicht zu erwarten.

Erhebliche zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung wird die Versiegelung gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Situation nicht erhöht, sondern wesentlich reduziert. Oberflächenwasser kann weiterhin nach Osten in Richtung der bestehenden Acker- und Waldflächen abfließen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse können unabhängig von der Aufhebung des Planungsrechtes bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich der barrierefreien Anschlüsse an die Nutzungen (Eingangsbereiche) kann es je nach Gefälleausführung zu Wassereintritten kommen.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch den Verzicht auf Versiegelung bestmöglich reduziert. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten. Es sollten vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von ggf. geplanten Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Der Gefahr aus Starkregenereignisse ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. 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. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände angelegt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche ausgebildet werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher auch bei Aufhebung des Planungsrechtes mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

10. Vorbeugender Brandschutz

Auswirkungen auf den vorbeugenden Brandschutz sind aus der Aufhebung nicht zu erwarten. Der vorbeugende Brandschutz kann über die bestehenden Erschließungsanlage weiter umfassend gewährleistet werden. Die Feuerwehr Petersaurach ist für die Bestandsnutzungen hinreichend ausgerüstet. Die Löschwasserversorgung kann über die bereits bestehenden Löschwasserhydranten im Umfeld gedeckt werden. Somit ist auch hier durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11. Immissionsschutz

Mit der Aufhebung des Planungsrechtes entstehen hinsichtlich des Immissionsschutzes der im Geltungsbereich bereits errichteten Gebäude bzw. noch möglichen zukünftigen Gebäude sowie im Umfeld keine anderweitigen Auswirkungen als diese in der Bestandssituation.

Auf die bestehenden Gebäude können auch zukünftig Immissionsbelastungen aus dem Verkehr aus der Bahnlinie Ansbach – Nürnberg und den umliegenden Straßen sowie den Immissionen aus den zulässigen Siedlungsnutzungen entstehen. Hieran ergeben sich durch die vorliegende Aufhebung des Planungsrechtes keine Veränderungen.

An den Aufhebungsbereich grenzen im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen. Grundsätzlich ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes und der damit einhergehenden möglichen Rückführung nicht genutzter Flächenanteile des Aufhebungsbereiches in eine landwirtschaftliche Nutzung somit eine gewisse Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Auf hier sind aber die geltenden Maßgaben bzgl. der Duldung üblicher Immissionen aus der regulären Landwirtschaft einschlägig. Somit entstehen auch hieraus für die bereits errichteten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen.

12. Umgang mit Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Aufhebungsbereich nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber 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.

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

13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes werden auch die Festsetzungen zur Grünordnung aufgehoben. Für die bisher nicht umgesetzten Teile des Planungsgebietes entfällt hiermit die Verpflichtung zur Umsetzung der im Bebauungsplan bisher bestimmten Grünordnungsmaßnahmen. Diese Auswirkungen sind aber aufgrund der Lage der bisher nicht bebauten Grundstücke als unkritisch anzusehen. Auflagen im Zuge der für die Bebauung dieses Bereichs erforderlichen Baugenehmigung können hier ggf. negative Auswirkungen vermeiden. Im Übrigen wurden die Grünordnungsfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplans weitestgehend umgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde noch vor Einführung der formalen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und entsprechender verpflichtend festgesetzter Ausgleichsflächen realisiert. Die zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sicherten damals hinreichend die sich aus dem Eingriff allgemein ableitende Ausgleichsverpflichtung. Da diese Maßnahmen weitestgehend umgesetzt wurden, kann der sich aus dem damaligen Bebauungsplan ergebende Eingriff auch bei Aufhebung des Bebauungsplans als weiter angemessen ausgeglichen erachtet werden. Negative Auswirkungen diesbezüglich sind daher durch die hier vorgenommene Aufhebung nicht zu erwarten.

14. Umweltbericht

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar.

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 gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Aufgrund der geplanten Aufhebung des Bauplanungsrechts und der fortwährenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist vorerst nicht mit weiteren Bodenversiegelungen innerhalb des Aufhebungsbereiches zu rechnen. Die Flächen sind zukünftig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten. Es gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen des § 35 BauGB, mit den erforderlichen Privilegierungen. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist nicht weiteren Bodenversiegelungen zu rechnen. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Retentionsfähigkeit der Böden und die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung wird sich auch bei Aufhebung des Planungsrechtes in ähnlicher Situation wie bisher weiterentwickeln. Aktuelle Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls können sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirken. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist nicht mit weiteren Bodenversiegelungen zu rechnen. Der überwiegende Teil der Flächen ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Funktion der bestehenden Vegetationsflächen zur Frischluftentstehung verändert sich nicht. Das Durchströmen in Richtung der Siedlungsstrukturen wird durch die Aufhebung nicht verändert. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die bestehenden typischen Arten des Siedlungszusammenhangs können die Flächen auch zukünftig nutzen.

Im Bereich der bereits errichteten baulichen Anlagen ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit Veränderungen der bereits eingetretenen Folgen zu rechnen. Im Umfeld sind zudem hinreichende Ausweichmöglichkeiten für entsprechende Populationen vorhanden, so dass auch hier im Ergebnis durch die Aufhebung des Planungsrechtes keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen als im Bestand. Für die bereits errichtenden Gebäude und die dortigen Nutzer ergeben sich keine Auswirkungen. Die dortigen Nutzungen können, soweit diese ordnungsgemäß errichtet und erschlossen sind, im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden.

Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind auch bei der Aufhebung des Planungsrechtes wie im Bestand zu dulden. Gleiches gilt auch die für Emissionen aus der südlich gelegenen Bahnlinie Ansbach – Nürnberg und den bestehenden Siedlungsnutzungen im Umfeld. Negative Auswirkungen werden auch hier durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht erwartet.

Veränderungen in den Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Das bestehende Landschaftsbild wird weiter durch bauliche Anlagen im Umfeld verändert. Im Bereich der Aufhebungsflächen bleibt die freie Landschaft mit Übergang zu den Waldflächen im Osten bestehen.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächeninanspruchnahme mit Aufhebung des Bauplanungsrechts vorerst nicht mehr zulässig ist. Erhebliche Auswirkungen werden daher durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen auch bei Aufhebung des Planungsrechtes nicht betroffen.

Die vorliegende Aufhebung des Planungsrechtes berücksichtigt somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen.

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Unmittelbare Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind aus der Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen ist nicht mit negativen Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen. Auch bei einer Bebauung ist aufgrund der geringen Größe, der bisherigen Nutzung und der bestehenden umgebenden Strukturen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Bereich der bereits umgesetzten Gebäude ist nicht mit entsprechenden Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Aus der Aufhebung des Planungsrechtes ergeben sich hier keine Auswirkungen.

16. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die Belange der überörtlichen Planung sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind auch bei Aufhebung des Planungsrechtes weiterhin umfassend gewahrt.

17. Hinweise

Als Hinweise sind im Planblatt zur Aufhebung des Bebauungsplans die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Petersaurach, Hauptstr. 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Gemeinde Petersaurach (<http://www.petersaurach.de>) eingesehen oder unter Tel. 09872/ 9798-0 erfragt werden.

18. Bestandteile der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bestandteile der Aufhebungssatzung des v Bebauungsplanes Nr. 5/1 „Östlich der Kreisstraße AN 10“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 10.06.2024

Zuletzt geändert am 09.09.2024

Petersaurach, den

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

Gemeinde Petersaurach
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister