

**Gemeinde Petersaurach  
Landkreis Ansbach**

**15. Änderung des  
Flächennutzungsplans mit  
integriertem Landschaftsplan**

**im Ortsteil Wicklesgreuth**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht  
gem. § 2 a BauGB**

**Fassung vom 10.06.2024  
Zuletzt geändert am 09.09.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines und Anlass der 3. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation</b>	<b>4</b>
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.2	Derzeitige Nutzungen	5
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
2.4	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	5
2.5	Bodendenkmäler	5
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	6
2.7	Landschaftsbild	6
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen	7
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>12</b>
4.1	Künftige Nutzungen	12
4.2	Flächenbilanz	12
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	12
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	12
4.5	Ver- und Entsorgung	13
4.6	Übergeordnete Planung	15
4.7	Immissionsschutz	16
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	17
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
5.2.1	Schutzgut Boden	18
5.2.2	Schutzgut Wasser	20
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft	22
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
5.2.5	Schutzgut Mensch	26
5.2.6	Schutzgut Landschaft /Fläche	27
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
5.2.8	Wechselwirkungen	30
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
5.4	„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“	30
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
<b>6.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>35</b>

## **1. Allgemeines und Anlass der 3. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Petersaurach mit seinen Ortsteilen ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms 2023 und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gemeindegebiets von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach zeigt im Wesentlichen keine konkrete entwickelbaren Wohnbauflächen mehr auf, die nicht bereits bebaut wurden. Es wurde zwar im Jahr 2022 in Petersaurach baurechtlich ein Wohnbaugebiet entwickelt aber noch nicht weiter umgesetzt. Derzeit läuft ein Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan, wann hier faktisch Baurecht besteht, ist noch nicht abzusehen. Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren keine größere bauplanungsrechtliche Siedlungsentwicklung in Petersaurach und den Ortsteilen auf den Weg gebracht, viel mehr vollzog sich die Siedlungsentwicklung für Wohnbebauungen nur im Rahmen von Einzelgenehmigungen auf den Innenbereichsflächen von Petersaurach und seinen Ortsteilen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Petersaurach ist, gesehen auf die letzten zehn Jahre, als leicht ansteigend zu bezeichnen. Die räumliche Lage zwischen dem Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen und der kreisfreien Stadt Ansbach, direkt an der Bahnlinie Ansbach – Nürnberg und der Bundesstraße B13 macht Petersaurach zu einem attraktiven Wohnort für alle Auspendler. Nicht nur in Petersaurach selbst ist Wohnraum gefragt, auch die Ortsteile sind als sehr attraktive Wohnlage zu erachten. Dabei ist Wicklesgreuth, mit der direkten Lage an der Bahnlinie Ansbach – Nürnberg besonders gefragt. Um aber ein gesundes und nicht übermäßiges Wachstum in Wicklesgreuth zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Petersaurach am Südostrand von Wicklesgreuth einen Teil der Flächen wieder als Ackerland auf Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen.

Die Flächen im Änderungsgebiet grenzen in Süden direkt an die Bahnlinie an, so dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur sehr schwer geschaffen werden können. Der Immissionsschutz sowie auch gegenläufige Eigentümerinteressen lassen eine Entwicklung von einem bisher baurechtlich möglichen allgemeinen Wohngebiet nur mit größtem Aufwand zu. Die Gemeinde Petersaurach möchte nun mit der Änderung des Flächennutzungsplans sicherstellen, dass zukünftig die Flächen weiter der Landwirtschaft zur Verfügung stehen und eine mögliche Wohnbebauung mit ausreichend Abstand zur Bahnlinie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert. Zudem soll mit der vorliegenden Planung auch den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen werden, dass Flächen, die nicht entwickelbar sind, aus den langfristigen Entwicklungsabsichten einer Kommune zu entfernen, so dass diese Flächenpotenziale nicht als Hemmnis für die kommunalen Entwicklung bestehen bleiben.

Die Gemeinde Petersaurach beabsichtigt mit der vorliegenden Planung eine für Wicklesgreuth angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dies ist von großem Stellenwert für Petersaurach, um eine maßvolle Entwicklung der Ortsteile mit gesunden Wohnverhältnissen zu realisieren.

Da die Nachfrage nach Bauland in Wicklesgreuth weiterhin groß ist, ist geplant für eine Teilflächen im Norden weiterhin Wohnbauflächen vorzusehen. Der überwiegende südliche Bereich, der bisher als Wohnbauflächen bzw. als Dorfgebiet dargestellt waren sollen zukünftig als Ackerflächen dargestellt werden.

Für weitere Siedlungsentwicklungen in Wicklesgreuth besteht zudem ausreichend Baurecht im Nordosten des bestehenden Baugebiets „Wicklesgreuth – Weiherfeld“. Die Flächen wurden bislang nicht erschlossen, damit konnte eine ausreichend verdichtete Bauweise der bisher umgesetzten Baugebiete erreicht werden. Um der Nachfrage nach weiterem Bauland, gerade für den Geschosswohnungsbau, ausreichend Rechnung tragen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Petersaurach mittelfristig im Osten des Kernorts ein weiteres Baugebiet durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans auszuweisen.

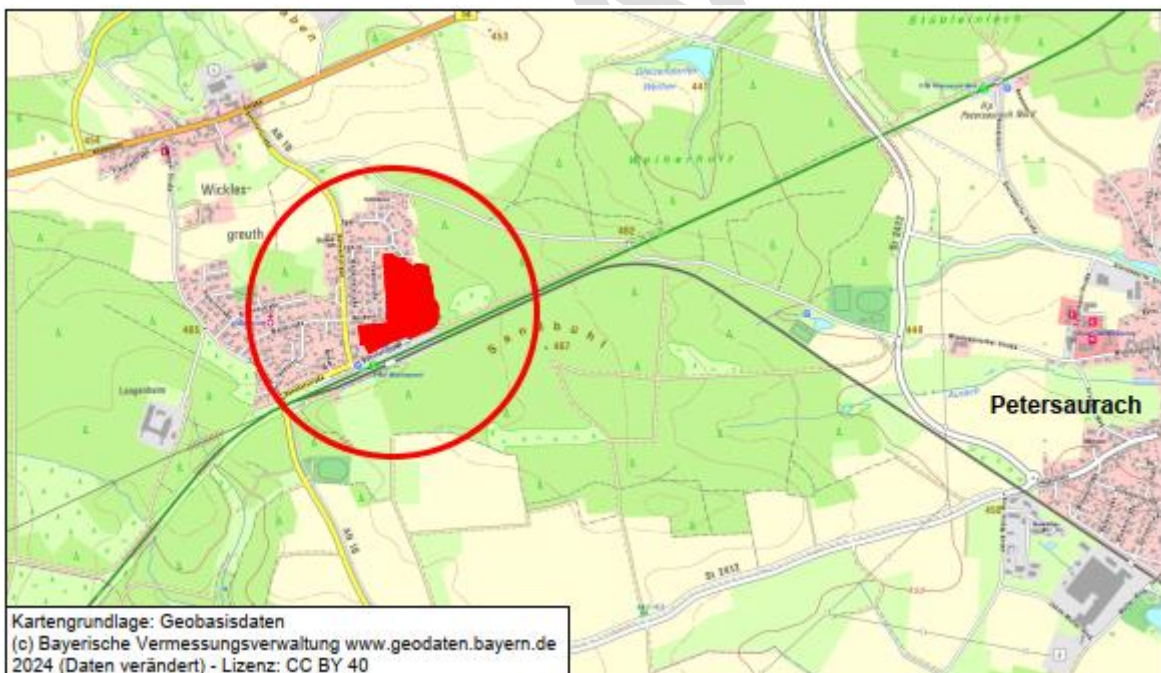
Die Gemeinde Petersaurach hat daher sorgsam geprüft, ob eine Reduzierung von Wohnbauflächen, wie nun vorgesehen, mit den allgemeine Entwicklungszielen für den Siedlungszusammenhang von Wicklesgreuth verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere aufgrund der vorhandenen Konfliktpotentialen, bejaht. Beabsichtigt ist nun, südlich des Baugebietes „Wicklesgreuth - Weiherfeld“ und nördlich der Bahnlinie Ansbach Nürnberg eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha zukünftig als Acker darzustellen.

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien der Gemeinde Petersaurach intensiv beraten. In der sorgsamen Abwägung aller Belange wurde durch die Gremien der Beschluss gefasst, die vorliegende Entwicklung am Südostrand von Wicklesgreuth als Maßnahme zur Stärkung des ländlichen Raums sowie zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorzunehmen.

Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für Natur und das bestehende Landschaftsbild geleistet werden. Die Reduzierung von Wohnbauflächen wurde im Gremium der Gemeinde Petersaurach intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung der nun überplanten Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Gemeinde Petersaurach hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan teilweise aufzuheben, ein weiterer entsprechend zu ändern, um anschließend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungspläne zu ändern.

## 2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petersaurach  
© Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2024

### 2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 969/38, 969/75, 969/77 und 969/78 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 969 und 970/11, jeweils der Gemarkung Petersaurach. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 3,2 ha überplant. In

den Änderungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

## **2.2 Derzeitige Nutzungen**

Die Änderungsbereiche befinden sich am Südostrand von Wicklesgreuth, einem Ortsteil von Petersaurach, er wird aktuell überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird umgrenzt:

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

Topographisch liegt dieser Bereich in einem leicht nach Süden geneigten Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 250 m um ca. 2,50 m in südliche Richtung.

## **2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Wohnbauflächen, als Dorfgebiet und als Entwicklungsflächen für die Natur dar. Zukünftig werden hier in reduziertem Umfang Wohnbauflächen und Flächen für die Entwicklung der Natur sowie überwiegend Ackerflächen dargestellt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs wird östlich Wald dargestellt. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an, im Süden die Verkehrsflächen der Bahnanlage.

## **2.4 Altlasten und Kampfmittelbelastungen**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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.

Der Bahnhof Wicklesgreuth wurde im zweiten Weltkrieg nachweislich bombardiert. Entlang der in Richtung Altort Wicklesgreuth verlaufenden Straße (heutige Kreisstraße AN10) sind lt. Luftbildauswertung weitere Bombentrichter verzeichnet. Für den Änderungs- und Teilaufhebungsbereich sind keine konkreten Kampfmittelverdachtshinweise bekannt. Lt. den für das Gemeindegebiet erstellten Luftbildauswertungen sind für den Teilaufhebungs- und Änderungsbereich aber keine konkreten Kampfmittelverdachtshinweise vorhanden.

Durch die Nähe zu bekannten Kampferten kann der Kampfmittelverdacht aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

## **2.5 Bodendenkmäler**

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind keine denkmalrechtlich relevanten Auffälligkeiten zu Tage getreten. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es gelten daher zu jedem Zeitpunkt die allgemeinen denkmalrechtlichen Vorgaben des Bay. Denkmalschutzgesetzes, wonach alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bay. Denkmalschutzgesetzes an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 09817468-0 oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz.

### **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.*

## **2.6 Vegetation & Schutzgebiete**

Die Vegetation im Änderungsgebiet ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Das Änderungsgebiet besitzt durch seine Freilandstruktur eine gute Abrundung der Siedlungsstrukturen von Wickelsgreuth hin zu den Waldflächen im Osten. Der bestehende Waldsaum im Westen des Änderungsbereich bleibt so bestehen und kann sich auch weiterentwickeln.

Im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG biotopkartierte Strukturen sind im Änderungsgebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden.

Das Änderungsgebiet liegt weder in einem Naturpark noch in der dazugehörigen Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet).

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a „typischer Hainsimsen-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 °C - 14 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 - 350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 0 bis 50 mm.

## **2.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen selbst bestimmt. An das Änderungsgebiet schließen im Nordwesten und Westen direkt die Siedlungsstrukturen von Wickelsgreuth an, im Süden die Verkehrsflächen der Bahnlinie und daran anschließend forstwirtschaftliche Flächen. Im Osten schließen sich Waldflächen an.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend die Siedlungsstrukturen von Wicklesgreuth sowie forstwirtschaftliche Nutzungen. Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen und den Siedlungsstrukturen zu benennen.

## **2.8 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich und im städtebaulichen Umfeld sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt über 3 km südlich des Änderungsbereichs, aus der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

## **2.9 Emissionen**

Emissionen auf die Änderungsbereiche ergeben sich aus den Verkehrsbewegungen auf der Bahnlinie Ansbach – Nürnberg.

Aus den Siedlungsnutzungen im Umfeld können die typischen Lärm-, Staub und ggf. Geruchsbelastungen aus den diversen zulässigen Nutzungen entstehen.

Aus den im Umfeld der Änderungsbereiche bestehenden landwirtschaftliche Nutzungen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen.

## **2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen**

### **Alternative Entwicklungsflächen**

Die nun überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach als Wohnbauflächen, Dorfgebiet und Flächen für die Natur dargestellt. Zukünftig sollen hier überwiegend Acker dargestellt werden. Am Nordrand des Änderungsbereiches werden die dortigen Wohnbauflächen in ihrer Ausdehnung angepasst.

Aufgrund der im Wesentlichen Rücknahme des Planungsrechts kann hier von einer Standortalternativenprüfung abgesehen werden. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erfolgen ebenfalls entsprechende Aufhebungen bzw. Änderungen, so dass der Änderungsbereich im Rahmen der Bauleitplanung nicht mehr für eine weitere Entwicklung zur Verfügung steht. Mit diesem Vorgehen folgt die Gemeinde Petersaurach den Maßgaben des Landesentwicklungsplans Bayern (LEP), demnach erkennbar nicht entwickelbare Flächen auch von einer weiteren baurechtlichen Überplanung auszuschließen sind. Die Rücküberführung in landwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaft des Grundeigentümers. Da erkennbar auch mittelfristig keine Entwicklungsbereitschaft zu erwarten ist, erfolgt die Rücknahme der Siedlungsnutzung auch zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich der Bereitstellung von Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Um aber eine mögliche Entwicklung in Wicklesgreuth nicht vollständig zu unterbinden, soll der nördliche Teilbereich im Änderungsgebiet weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Strukturdaten von Petersaurach zeigen auf, dass grundsätzlich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen, sowohl für den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern wie auch für Geschosswohnungsbau, vorhanden ist.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Die Einwohnerzahl für die Gemeinde Petersaurach wird zum 31.12.2022 mit 5.050 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Petersaurach als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 4.859 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,93 %. Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2022 188.623 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 178.914 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 5,4 %. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Petersaurach befindet sich somit landkreisweit unter dem Durchschnitt. Um mit der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schritt halten zu können beabsichtigt die Gemeinde Petersaurach das zu ändern und auch Wohnbauflächen auszuweisen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Januar 2023) ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt + 4,5 %). Es wird für das Jahr 2042 mit ca. 197.100 Bewohner im Landkreis gerechnet.

Der bisher letztmalig 2021 für Petersaurach veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 hingegen eine Stagnation der Bevölkerung um 52 Einwohner (-1,0 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Der Demographiespiegel geht somit einer weiter leicht abnehmenden Bevölkerungsentwicklung für Petersaurach aus.

Für den Landkreis Landkreis Ansbach wird nur eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert, im Widerspruch dazu steht die prognostizierte Abnahme der Bevölkerungszahlen in Petersaurach. Es kommt beim Beibehalt des Status-Quo zu weiteren Abwanderungen in Richtung der größeren Kommunen und dem Ballungsraum Nürnberg, Fürth Erlangen.

Folgt man den statistischen Zahlen für die ländlich geprägten Kommunen im Landkreis Ansbach, so wird dort im Wesentlichen kein weiteres Bevölkerungswachstum mehr erwartet. Dies wiederum spiegelt sich dann in der Stagnation der Entwicklung für den Landkreis wider, da die dortigen Kommunen einen relativ hohen Gesamtanteil an der Bevölkerung des Landkreises besitzen. Faktisch ist aber auch in den dortigen Kommunen ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Alle Kommunen sind in der Situation zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden zu können. Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

#### Gemeinde Petersaurach

Bevölkerungsgröße 2033: 4.880 Einwohner  
Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2033: - 1,0 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 9,9 % zunehmen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. -13,8 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. -14,2 % abnehmen. Der Anteil, der über 65-Jährigen wird mit ca. 32,1 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. – 13,1 % kommen wird und gleichzeitig auch eine erhebliche Zunahme der über 75-Jährigen von ca. 15,5 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Auch die Bevölkerungsschicht der 60 bis unter 75-Jährigen wird deutlich um 24,1 % zunehmen. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 43,9 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 45,1 Jahren im Jahr 2033 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet.

Die Gemeinde Petersaurach verzeichnete zum 31.12.2022 bereits 5.050 Einwohner im Einwohnermeldeverzeichnis, was der Annahme des Demographiespiegels bereits zum jetzigen Zeitpunkt widerspricht.

#### Vergleichssituation Landkreis Ansbach

Bevölkerungsgröße 2042: 197.100 Einwohner  
Bevölkerungsentwicklung: + 4,5 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 2,9 % ansteigen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 5,0 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 4,3 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 32,5 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2022 deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. 10,2 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 61,7 % gegenüber dem Jahr 2022 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,1 Jahren im Jahr 2022 auf ca. 46,1 Jahren im Jahr 2042 erhöhen.



Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich der Gemeinde Petersaurach auf der einen Seite zwar mit einem größeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist und gleichzeitig auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile. Im Landkreis selbst hingegen, ist aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung ein deutlicher Trend hin zur älter werdenden Bevölkerung festzustellen. Die Entwicklungsprognose für den Landkreis wird hierbei allerdings kritisch hinterfragt. Die von den Statistikern gerade für die ländlichen Kommunen angenommen Bevölkerungsrückgänge sind faktisch in den dortigen Kommunen nicht festzustellen. Auch dort sind in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszunahmen zu erkennen gewesen.

Insgesamt wird für die Gemeinde Petersaurach mit einer gewissen erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet. Die faktischen Entwicklungen zeigen dies bereits. Es wird hierbei insgesamt davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet.

Die Gemeinde Petersaurach hat zuletzt im Jahr 2022 einen Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet aufgestellt, das Bauplanungsrecht dazu wird aber derzeit überarbeitet. Darüber hinaus wurden Wohnbauflächen nur punktuell im Rahmen der Einzelbaugenehmigung entwickelt. Aufgrund dessen hat sich in Petersaurach auch die Einwohnerzahl in den letzten Jahren nur in sehr geringem Umfang erhöht. Selbst mit einer Stagnation an Wohnbauflächen ist die Einwohnerzahl leicht angestiegen, so dass mit der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen mit einem für Wicklesgreuth und auch für Petersaurach verträglichen Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Die vorliegende Überplanung soll vorrangig bestehende Baurecht zurücknehmen aber in einem geringen Umfang im Norden auch Baurecht für 11 Bauplätze schaffen, das ist im Verhältnis zur Größe von Wicklesgreuth als verträglich zu erachten.

Die im Demografiespiegel des Landesamtes für Statistik dargelegte Bevölkerungsentwicklung von Petersaurach wird aufgrund der bereits erfolgten Entwicklungen eher als zurückhaltend konservativ eingeschätzt. Um gleichzeitig aber auch die bereits erfolgten Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, wird im Weiteren an der sich bisher abzeichnenden Bevölkerungszunahme gemäß der Bevölkerungsstatistik des Bay. Landesamtes für Statistik festgehalten. Hier wird von einer Zunahme der Bevölkerung von 1,7 % in 10 Jahren ausgegangen, dies ist aus kommunaler Sicht ein realistischer Wert. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass weiterhin das Leben im ländlichen Raum zwischen Nürnberg und Ansbach große Attraktivität besitzen wird. Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der unmittelbaren zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich ebenfalls für den Landkreis Ansbach grundsätzlich bestätigt.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht. Dieser Bedarf soll zunächst vorrangig aus Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden.

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen wird in Bayern entsprechend der Prognose des Statischen Bundesamtes grundsätzlich als rückläufig erachtet. D. h. es wird auch im Flächenland Bayern mit einer weiteren Auflockerung der Haushaltsgrößen und Rückgang der durchschnittlichen Bewohner je Haushalt gerechnet.

Seitens der Statistiker wird hierbei in eine Status-Quo Variante mit Annahme des Beibehalt der aktuellen Entwicklungstendenzen sowie einer Trendvariante mit Annahme einer gewissen Verstärkung der aktuellen Trends der Entwicklung der Haushaltsgrößen gearbeitet. Für die Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Gemeindegebiet ist daher zu prüfen, mit welcher Veränderung mittel- und langfristig zu rechnen ist. Die Veränderung der Haushaltsgröße fließt als sog. „Auflockerungsfaktor“ in die Ermittlung des zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes ein. Die durch das Bundesamt f. Statistik hierzu veröffentlichten

Zahlen sind aus dem Jahr 2020. Aktuellere Zahlenwerke wurden bisher nicht zur Verfügung gestellt. Nachfolgend sind die zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen für das Bundesland Bayern in der Status Quo Variante sowie in der Trendvariante abgebildet.

Durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern bis 2040 (Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“, veröffentlicht am 02.03.2020):

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte		
			mit ... Personen	2	3				4 und mehr	mit ... Personen	2
	1 000				Personen	%					
<b>Variante Status Quo</b>											
2019 .....	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9
2020 .....	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9
2021 .....	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8
2022 .....	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8
2023 .....	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7
2024 .....	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7
2025 .....	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7
2026 .....	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7
2027 .....	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7
2028 .....	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6
2029 .....	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6
2030 .....	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6
2031 .....	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5
2032 .....	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5
2033 .....	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5
2034 .....	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4
2035 .....	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4
2036 .....	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3
2037 .....	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2
2038 .....	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2
2039 .....	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1
2040 .....	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Status Quo Variante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist somit mit ca. 2,0 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit 0,1 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen.

In der durch das Statistische Bundesamt ermittelten Trendvariante stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Einper- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte		
			mit ... Personen	2	3				4 und mehr	mit ... Personen	2
	1 000				Personen	%					
<b>Variante Trend</b>											
2019 .....	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9
2020 .....	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7
2021 .....	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6
2022 .....	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5
2023 .....	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5
2024 .....	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4
2025 .....	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3
2026 .....	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2
2027 .....	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2
2028 .....	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1
2029 .....	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0
2030 .....	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0
2031 .....	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9
2032 .....	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8
2033 .....	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8
2034 .....	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7
2035 .....	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6
2036 .....	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5
2037 .....	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4
2038 .....	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3
2039 .....	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2
2040 .....	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung für die Gemeinde Petersaurach ist davon auszugehen, dass sich die Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen auch im Gemeindegebiet von Petersaurach in ähnlicher Weise einstellen wird.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Petersaurach mit durchschnittlich 2,22 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,20 Bewohnern.

Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Petersaurach relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,29 Bewohner je

Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für die Gemeinde Petersaurach sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Petersaurach ist, wie bereits ausgeführt, als Kommune im allgemeinen ländlichen Raum, auf einer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung in der Region Westmittelfranken dargestellt. Wicklesgreuth liegt direkt an der Bundesstraße B14 sowie an der Bahnlinie Ansbach - Nürnberg. Es kann als verkehrstechnisch gut angebunden erachtet werden. Die ÖPNV-Anbindung ist mit der regional bedeutenden Bahnlinie als sehr gut zu erachten.

Der ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Dies sind in Wicklesgreuth aufgrund einer bedarfsorientierten Erschließung kaum vorhanden. Auch im Kernort hat die Gemeinde Petersaurach intensiv die Innenentwicklung vorangetrieben, so dass nur noch an wenigen verschiedenen Stellen unbebaute Grundstücke vorhanden sind, welche als vorrangig zu aktivierende Innenentwicklungsflächen anzusehen sind. Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Entwicklungsbereitschaft aufgezeigt. Dies, zusammen mit ausbleibenden Rückmeldungen, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Es besteht aktuell keine aktuelle Entwicklungsbereitschaft. Innerhalb der bebauten Strukturen sind grundsätzlich zwar Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, eine Entwicklungsbereitschaft konnte hier nicht festgestellt werden.

Da mit der vorliegenden Planung eine Reduzierung der Wohnbauflächen im Ortsteil Wicklesgreuth erreicht werden soll kann von einer weitergehenden Bedarfsprüfung an dieser Stelle abgesehen werden. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich einer maßvollen Entwicklung der Ortsteile und der damit verbundenen Rücknahme des Baurechts für eine faktisch nicht entwickelbare Fläche wird hier umfassend Rechnung getragen.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnnutzungen in Wicklesgreuth, einem Ortsteil von Petersaurach kurz-, mittel- und langfristig geregelt werden. Zusätzlich sollen erkennbar nicht entwickelbare Wohnbauflächen zukünftig auch baurechtlich ihrer faktischen Nutzung als Ackerflächen zugeführt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Ansprüchen des BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu genügen. Ziel ist es durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans die städtebaulich langfristig gesteuerte Entwicklung von Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Die Darstellung der Ackerflächen soll darüber hinaus ausreichend Freiraum an den Siedlungsändern garantieren und vorhandenen Ressourcen schonen.

Unter Beachtung der parallel in Aufhebung und Änderung befindlichen Bebauungspläne und den dortigen Festsetzungen, insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in die Flächen ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5/1 „Östlich der Kreisstraße AN 10“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wicklesgreuth - Weiherfeld“ durchgeführt.

## 4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans

### 4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Flächen im Änderungsbereich werden zukünftig überwiegend als Acker und im Norden als Wohnbauflächen sowie als Entwicklungsflächen für die Natur dargestellt.

Mit der Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Wicklesgreuth sollen erkennbar nicht entwickelbare Flächen baurechtlich ihrer faktischen Nutzung zugeführt werden. Damit wird eine Stärkung des dörflichen Charakters von Wicklesgreuth erreicht sowie ein guter Übergang von den bestehenden Siedlungsflächen zu den Waldflächen im Osten ermöglicht.

Diese Änderungen erfolgen in Übereinstimmung mit den im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Aufhebungen und Änderung des bestehenden Bebauungsplans für den Änderungsbereich.

Somit wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplanung, eine für die Gesamtentwicklung von Wicklesgreuth das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gute städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

### 4.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche beider Änderungsbereiche</b>	<b>ca.</b>	<b>4,36 ha</b>	<b>100,00 %</b>
--	------------	----------------	-----------------

*Bisherige Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan*

Wohnbauflächen	ca.	2,93 ha	67,2 %
Dorfgebiet	ca.	0,50 ha	11,4%
Entwicklungsflächen für die Natur	ca.	0,79 ha	18,2 %
Waldflächen	ca.	0,14 ha	3,2 %

*Vorgesehene Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan*

Darstellung als Wohnbaufläche	ca.	0,80 ha	18,4 %
Darstellung als Acker	ca.	3,25 ha	74,5 %
Entwicklungsflächen für die Natur	ca.	0,17 ha	3,9 %
Waldflächen	ca.	0,14 ha	3,2 %

### 4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nach sorgsamer Prüfung nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im Rahmen der parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans „Wicklesgreuth - Weiherfeld“ beabsichtigen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplans aktiv vorzubereiten.

Die konkrete Eingriffsregelung und Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplan in geeigneter Weise geregelt.

Hinweise auf eine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans gegeben Ausgleichsbedürftigkeit liegen nicht vor.

### 4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung für die Wohnbauflächen ist grundsätzlich über den bereits erschlossenen Teil des Baugebietes „Wicklesgreuth – Weiherfeld“, die Weidenstraße, im Norden gegeben. Von

dieser Straße können sowohl die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch die weitergehenden übergeordneten Strukturen, insbesondere die Bundesstraße B14, erreicht werden. Die Ackerflächen im Süden können entweder über die Bahnhofstraße im Süden oder über den Feldweg im Südosten erreicht werden.

Die bestehenden Straßen im Süden und Norden weisen ausreichend dimensionierte Straßenbreiten auf um einen sichern Begegnungsverkehr PKW/LKW zu gewährleisten.

Das Änderungsgebiet soll über die bestehenden Gehwege im städtebaulichen Umfeld angebunden werden, somit ist die Geh- und Radwegeerschließung als ausreichend zu erachten.

Eine ÖPNV-Anbindung des Änderungsgebietes ist über den Bahnhof von Wicklesgreuth, mit Anschluss an den regionalen sowie überregionalen Bahnverkehr sehr gut erreichbar.

Insgesamt ist aber in Abwägung aller Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die verkehrstechnische Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer angemessen und sicher gewährleistet ist. Die Verträglichkeit der Erschließung für die Bestandsstrukturen ist aus Sicht der Gemeinde Petersaurach gegeben.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Für den Änderungsbereich, der zukünftig als Acker dargestellt werden soll, ist kein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Die Wohnbauflächen im Norden können an die bestehenden Leitungen im Gebiet „Wicklesgreuth – Weierfeld“ angeschlossen werden. Aktuell ist das Änderungsgebiet nicht an die Medien der Versorgung sowie der Entsorgung angeschlossen. Im Bereich der Weidenstraße sind die entsprechenden Ver- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet. Ggf. ergibt sich hieraus der Bedarf im Plangebiet einen Mittelspannungsversorgung sowie eine Umspannstation zu berücksichtigen.

Für die Wasserversorgung sind ebenfalls Netzerweiterungen erforderlich.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Die Entsorgung der beiden Änderungsbereiche hat grundsätzlich den Vorgaben des WHG folgend im Trennsystem zu erfolgen.

Das bestehende Kanalisationssystem im Umfeld der überplanten Fläche ist nach aktueller Kenntnislage in der Lage, das entstehende Schmutzwasser aufzunehmen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig eine örtliche Versickerung umzusetzen. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist dazu auf der jeweiligen Bauparzelle zu prüfen und die Maßgaben zu beachten. Zeigt sich hierbei, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, muss Niederschlagswasser zunächst in ein auf dem privaten Grundstück befindliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden.

Da aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann und zudem auch eine Fassung des aus den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers notwendig ist,

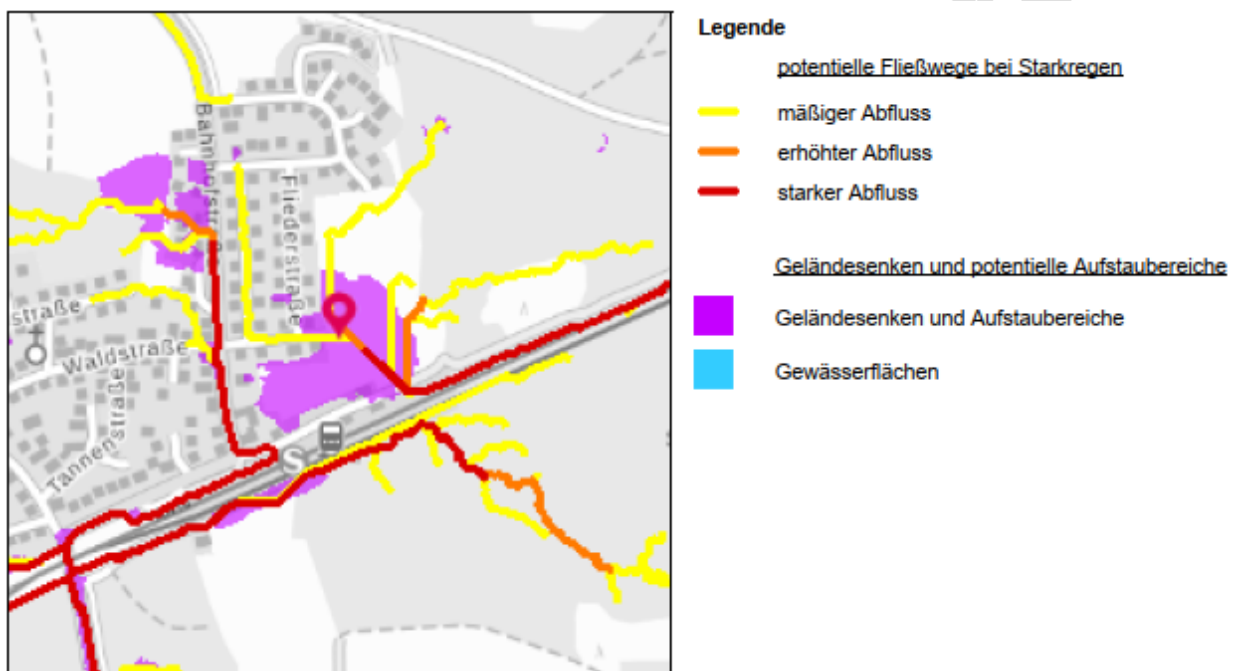
kann ggf. für den nördlichen Änderungsbereich der Wohnbauflächen die Herstellung eines Niederschlagswasserkanal mit Rückhalte- bzw. zentraler Versickerungseinrichtung notwendig werden. Ggf. wird von dort eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut notwendig.

Die Details zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne beschrieben.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Änderungsbereich nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände ist nahezu eben, fällt aber leicht in südwestliche Richtung.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des bay. Landesamtes für Umwelt stellt die Situation für die Änderungsbereiche sowie das städtebauliche Gesamtumfeld wie folgt dar:



Informationskarte HIOS mit Darstellung potenziellen Abflusswegen © LfU Bayern, 2024

Da die nun als Acker darzustellenden Fläche überwiegend im Bereich der als „Geländesenke und Aufstaubereiche“ liegt dient die Änderung des Flächennutzungsplans auch als Schutz vor Starkregenereignissen und seinen Folgen. Das Oberflächenwasser der umliegenden Siedlungsflächen kann in die Flächen des Änderungsgebiets fließen und dort versickern oder verdunsten.

Die darzustellenden Wohnbauflächen im Norden des Änderungsbereichs befinden sich außerhalb des Aufstaubereichs.

Bei den weitergehenden Planungen ist daher darauf zu achten, dass sich aus den Planungen selbst keine negativen Veränderungen des natürlichen Abflusses des Niederschlagswassers ergeben. Gleichzeitig ist in den nächsten Planungsebenen auch darauf zu achten, dass sich in den Plangebiet selbst keine negativen Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss ergeben. Niederschlagswasser ist so zu führen, das bauliche Anlage nicht gefährdet werden und gleichzeitig auch eine Bauweise zu wählen, welche das Eindringen von Niederschlagswasser bestmöglich vermeidet.

Aus planerischer Sicht können die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

## **4.6 Übergeordnete Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023 anzupassen. Einzelne für Petersaurach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

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.

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.

### *Landesplanung*

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 weiterzuentwickeln.“ 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 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.

### Regionalplanung

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 Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit 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. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Ost- rand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

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

#### **4.7 Immissionsschutz**

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans sollen voraussichtlich erheblich mit Immissionen aus dem Bahnverkehr belastete Flächen zukünftig aus einer Siedlungsnutzung herausgenommen werden. Durch die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen wird somit das Risiko von unverträglichen Nutzungsentwicklungen im Nahbereich zur Bahn minimiert. Die durch einen Schallschutzgutachter vorgenommenen rechnerischen Überprüfungen haben hier die im Geoportal des Eisenbahnbundesamtes dargestellten Belastungen bestätigt bzw. sogar negativ übertroffen. Insbesondere im südlichen Bereich sind Immissionsbelastungen zu erwarten, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschreiten. Tw. werden die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung erreicht.

Eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ist daher nur unter erheblichen Lärmschutzaufwendungen möglich, da die Bahn als Betreiber der Bahnlinie hier nicht zu konkreten Schallsanierungsmaßnahmen verpflichtet werden kann. Eine wirtschaftliche Realisierung des notwendigen Schutzniveaus ist fraglich, so dass die Rücknahme des Planungsrechtes in diesen Bereichen und eine Darstellung als landwirtschaftliche Flächen angemessen erschien. Eine verträgliche Entwicklung war erst wieder im nördlichen Drittel der überplanten Flächen möglich. Hier wurde eine Darstellung zum Immissionsschutz aufgenommen, da auch dort Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen nicht ausgeschlossen werden konnten. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind daher dort weitergehende Festsetzungen nötig.

Aus den Wohnnutzungen selbst entstehen im Übrigen die üblichen Immissionsbelastungen aus zulässigen Freizeitnutzungen, welche aber in gleicher Form auch im Umfeld bereits ausgeübt werden. Auf die überplanten Flächen wirken die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft sowie aus den dörflichen Nutzungen ein. Diese sind als verträglich zu erachten.



## **5. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Petersaurach eine Änderung des Flächennutzungsplans am Ost- und Westrand von Wicklesgreuth, einem Ortsteil von Petersaurach. Im überwiegenden Teil soll das bestehende Planungsrecht zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund mangelnder Umsetzungschancen sowie erheblichen Bedenken bzgl. des Immissionsschutzes in Ackerflächen umgewandelt werden.

In einem kleineren Teil am Nordrand soll das bestehende Planungsrecht an die sich aus der Änderung im südlichen Teil ergebenden Folgen angepasst werden und dort eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,36 ha überplant. Zur Rückführung in landwirtschaftliche Nutzflächen ist ein Bereich von ca. 3,25 ha vorgesehen. a. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Für den Änderungsbereich werden im Parallelverfahren zwei Bebauungspläne geändert.

Um hierbei auch zukünftig dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Planung vorgenommen werden.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter überprüfen zu können erfolgt eine schutzgutbezogene Erfassung der Bestandssituation und der potenziellen Auswirkungen der Planung sowie eine Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Auswirkungen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zweiten Halbjahr 2023 und ersten Halbjahr 2024 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Änderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Westen grenzen die weiteren Siedlungsstrukturen von Wicklesgreuth an. Im Osten grenzen Waldflächen an. Im Süden grenzen die Bahnflächen der Bahnlinie Nürnberg – Stuttgart und südlich davon wiederum Waldflächen an. Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände am Ostrand von Wicklesgreuth. Auf einer Länge von ca. 250 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 2,5 m nach Süden. Das Landschaftsbild des Umfeldes wird durch die bestehenden Siedlungsstrukturen im Westen, den Bahnflächen sowie im größeren Zusammenhang durch die Waldflächen im Osten und Süden bestimmt. Im Planungsgebiet sowie im Umfeld sind keine Biotopkartierungen durchgeführt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme,
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

### **5.2.1 Schutzgut Boden**

Geologisch ist der Änderungs- und Teilauflhebungsbereich lt. Umwelt Atlas Bayern dem Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beigegräu, grüngräu, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngräu, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd, zuzuordnen.

Als Baugrundeigenschaften ist gem. den Erläuterungen des Umweltatlas von wechselhafte Gesteinsausbildungen auszugehen. „Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr

harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellaustritte.“

Als Baugrundhinweis wird ausgeführt: oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die Tragfähigkeit wird mit hoch, teilweise mittel angegeben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Böden im Änderungsbereich sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte IS5V eingeordnet. Die Bodengrundzahl wird mit 34 und die Ackerzahl mit 32 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Im Teilaufhebungsbereich werden die Böden teilweise als Ackerböden der Güte IS6V und Grünland der Güte ISIIIb3 angegeben. Die Bodengrundzahl wird im Ackerbereich mit 29 und die Ackerzahl mit 28 angegeben. Im Grünlandbereich wird die Grünlandgrundzahl mit 30 und die Grünlandzahl ebenfalls mit 30 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

### **Auswirkungen**

Das Änderungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsverfahren wird im Änderungsbereich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Grundsätzlich war dort aber bereits mit dem bestehenden Planungsrecht ein Bodeneingriff möglich. Im Umwandlungsbereich von Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Nutzflächen wird der Bodeneingriff gegenüber dem bisherigen Planungsrecht reduziert. Bodeneingriffe sind dort im Wesentlichen nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zu erwarten.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht im Änderungsbereich eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar eine verhältnismäßig gute ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff als verhältnismäßig gering einzustufen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuellen Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Die zukünftige Nutzung des Änderungsgebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die aktive Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen wird der Bodeneingriff minimiert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung dort aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln noch typischer konservativer Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Im Bereich der in Ackerflächen rückgeführten Bereiche ist anlagenbedingt nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Es besteht aber die Gefahr des Eintrags von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden.

#

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

#### **Ergebnis**

**Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen im Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenbezogene Kompensationserfordernis ab.**

**Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.**

**Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht zu erwarten.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **5.2.2 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Durch die Hanglage des Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse oberflächennah als max. durchschnittlich einzustufen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse muss mit Staunässe und Schichtenwasser gerechnet werden. Durch die leichte Hanglage besteht lt. den Informationskarten des Landesamtes für Umwelt zu Oberflächenwasserabfluss und Sturzfluten besteht im Änderungs- und Teilaufhebungsbereich ein Gefährdungspotenzial für Gefahren aus Starkregenwasserabfluss

Das Planungsgebiet ist der hydrogeologischen Einheit des Blasensandsteins zuzuordnen. Es ist von einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit; auszugehen. Dieser bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3,5 km – 4 km Luftlinie südlich, östlich und nordöstlich. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich im Änderungsbereich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben. Im Rückführungsbereich in Ackerflächen ist nicht mit Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht im Änderungsbereich eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen im Änderungsbereich werden durch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der Wohnbauflächen und Verkehrsanlagen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Änderungsbereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich reduziert. Im Rückführungsbereich in Ackerflächen besteht diese Auswirkung bei Fortführung einer konventionellen Landwirtschaft fort.

Aus den geplanten zulässigen Nutzungen selbst fallen Abwässer in Form von Schmutz- und Niederschlagswasser an. Diese werden zurückgehalten und ggf. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaß-

nahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten. Auswirkungen aus den sportlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Voraussetzung ist aber die Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung in die Schutzzone III für die überplanten Flächen. Verbleiben die überplanten Flächen in der Schutzzone II ist von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Die Planung ist dann aller Voraussicht aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht möglich.**

#### **5.2.3 Schutzgut Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 °C - 14 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 -350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei > 0 - 50 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Nordosten aus den dortigen Waldflächen in Richtung Süden einfließen. Östlich des Planungsgebietes befinden Waldflächen. Überwiegend werden die überplanten Bereiche von Siedlungsstrukturen und dem bestehenden Wald umgeben. Diese Waldflächen im Osten tragen zu einem gewissen Grad zur Kaltluftneubildung bei, welche über die Geländetopografie nach Süden abfließen kann.

##### **Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen. Auswirkungen können im Wesentlichen nur im Änderungsbereich durch Realisierung einer Siedlungsnutzung entstehen. Im Rückführungsbereich in Ackerfläche ist durch die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die geringe Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können leicht veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Diese Veränderungen sind aber als unbedeutend einzustufen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird im Änderungsbereich die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, größtenteils übernommen werden. Durch die Rückführung von Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung wird die mit dem ursprünglichen Planungsrecht zu erwartende Eingriffsschwere erkennbar minimiert.

Durch die leichte Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grundsätzlich noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft durch die neuen Siedlungsbereiche strömen. Es können sich aber durch Sperrwirkung der geplanten Bebauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts.

Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Gemeinde Petersaurach hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei.

Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen ist lokal bezogen auf das Mikroklima mit einem Temperaturanstieg und zu einem gewissen Grad mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen. Z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung der Gebäude reduzieren die Auswirkungen auf das Klima weiter. Die Festsetzungen zu Gründächern und Maßgaben zur Minimierung der Bodenversiegelung tragen zusammen mit den festgesetzten Grünflächen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima bei.

Die geplanten Ausgleichsflächen können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Bebauungspläne hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten**

**5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

**Beschreibung**

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Östlich grenzen Waldflächen an. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen sowie die bestehenden Siedlungsnutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Artenschutzrechtliche geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten während der örtlichen Begehungen nicht angetroffen.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen östlich des Planungsgebietes) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen bieten die Flächen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen.

**Auswirkungen:**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren. Diese war aber mit dem bestehenden Planungsrecht bereits zulässig, so dass sich aus der Änderung des Planungsrechtes im Wesentlichen keine anderen Auswirkungen als mit dem bestehenden Planungsrecht zu rechnen ist. Im Rückführungsbereich in Ackerflächen ist hingegen durch die entstehende Unzulässigkeit von Siedlungsentwicklungen mit einer Verbesserung der Situation gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu rechnen. Die Flächen bleiben der Tierwelt als Lebensraum verfügbar.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten



örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten sind Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen, wie z.B. veränderten Wildwechseln, zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplante Ausgleichsfläche am Ostrand schafft eine Übergangszone zu den östlich angrenzenden Waldflächen und minimiert damit die Auswirkungen. Sie wertet die dort angrenzenden Waldflächen durch Schaffung einer Pufferfläche auf. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Im Rückführungsbereich in Ackerflächen wird auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung vorherrschen. Dort ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

Im Rückführungsbereich in Ackerflächen wird auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung vorherrschen. Dort ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

**Ergebnis**

**Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **5.2.5 Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Petersaurach. Die freie Flur im Umfeld des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Fläche liegt nördlich der als erhebliche Emissionsquelle zu erachtenden Bahnlinie Nürnberg – Stuttgart. Die südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Waldflächen. Aus den östlich befindlichen gemischten Siedlungsnutzungen entstehen Lärm und u.U. Geruchsbelastungen. Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

#### **Auswirkungen**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen auch unter Beachtung des bestehenden Planungsrechtes. Insbesondere die Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb sind hierbei zunächst als erheblich zu erachten. Das bestehende Planungsrecht hat hier gewisse Grundfestsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen getroffen, welche aus heutiger Sicht aber nicht mehr ausreichend sind. Insbesondere im Rückführungsbereich in Ackerflächen ist mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. Durch die Änderung der Nutzungsdarstellung wird dort dieser Immissionskonflikt entschärft. Gleichzeitig wird dort allerdings auch die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums entzogen. Diese Auswirkung ist aber als nachrangig relevant anzusehen, da die Flächen aufgrund mangelnder Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers zeitnah keiner Umsetzung zu geführt werden können.

Aus den Nutzungen im Änderungsbereich sind zu einem gewissen Grad zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmimmissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Die zukünftige Festsetzung von Wohnbauflächen führt zwar zu einem gewissen Grad zur Aufgabe der Erholungsfunktion, gleichzeitig werden aber neuen Wohnnutzungen mit entsprechenden Erholungsfunktionen entwickelt. Durch die bisherige Nutzung der Änderungs- und Teilaufhebungsflächen für die Landwirtschaft war die Funktion für die Erholung der Menschen bereits im Bestand sehr gering.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Da mit der vorliegenden Planung nur die Bebauung der nördlichen Teilfläche erfolgen soll, ergeben sich auf nur für diesen Bereich baubedingte Auswirkungen. Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Norden über die Weidenstraße. Die weiteren Flächen werden faktisch weiter genutzt wie bisher, so dass hier mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen ist.

Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. Lärmimmissionsbelastungen für die geplanten Nutzungen. Aus den Verkehrsbewegungen auf den umgebenden Straßen selbst können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Gleiches gilt auch für die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen aus dem Bahnlärm.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist in Abwägung aller Belange nicht von einer übermäßigen Lärmbelastung in und aus dem Planungsgebiet zu erwarten.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Die Auswirkungen entsprechen den unter anlagenbedingten Auswirkungen bereits beschriebenen Auswirkungen.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **5.2.6 Schutzgut Landschaft /Fläche**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgrenze keine Biotopkartiert. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Es herrscht aktuell eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor.

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die bestehenden Siedlungsstrukturen, die Bahnlinie sowie die Waldflächen. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine strukturierenden Elemente vorhanden.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“.

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 °C - 14 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 -350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei > 0 - 50 mm.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen geprägt.

Die überplanten Flächen besitzen eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit.

### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen in den Änderungsbereichen selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Für das großräumige Umfeld sind jedoch aufgrund der Vorprägung und der topografischen Verhältnisse gewisse Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Diese Auswirkungen sind aber bereits durch das bestehende Planungsrecht des Ur-Bebauungsplans zu erwarten. Durch die Rückführung von Teilen der bisher überplanten Flächen in Ackerflächen wird die Flächeninanspruchnahme minimiert.

Im Änderungsbereich ist durch die nun getroffenen Darstellungen auf eine Minimierung der Auswirkungen hingewirkt worden.

Durch die bereits bei Aufstellung des Ur-Bebauungsplans getroffene Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige Entwicklungsflächen nicht verfügbar sind.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verschoben. Es ergibt sich ein flächenbezogener Ausgleichsbedarf.

Im Rückführungsbereich in Ackerflächen besteht die landwirtschaftliche Nutzung fort. Mit Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ und Wald wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für Siedlungsnutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Auch die Maßgaben zur Begrünung sowie die festgesetzten Grünflächen mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen tragen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

Durch die Rückführung der überwiegenden Flächen zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich nur geringe anlagenbedingte Auswirkungen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

**Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

**5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

**Beschreibung**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernAtlas unter Zuschaltung der Fachschale „Denkmalschutz“ enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDschG).

*Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Auswirkungen auf die Baudenkmäler im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**5.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft, Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen, jedoch werden aber Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden werden können. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

**5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine faktische fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Ursächlich hierfür ist die fehlende Entwicklungsbereitschaft des Flächeneigentümers des überwiegenden Flächenanteils. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 21 kann nicht vollzogen werden. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen. Die seitens der Kommune erkannten Immissionskonflikte blieben ungelöst.

**5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aus den vorliegenden Planungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Herausforderungen an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Auswirkungen. Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind aber grundsätzlich für den Fall weiterer Nutzungen bzw. bei Umnutzungen folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplänen durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster begrenzt werden. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser gesammelt werden und wenn möglich als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Gefahren aus Starkregenereignisse sind die Dimensionierung und Ausführung der Maßnahmen einzubeziehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen und Freihaltung von Flächen von einer Bebauung gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden qualifizierten Grünordnungspläne zu den Bebauungsplänen stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne festzusetzende Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen ein Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

### ***Schutzgut Mensch***

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher landwirtschaftlich genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitzwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche im Änderungsbereich aufgenommen. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen im Änderungsbereich zu minimieren.

Im Rückführungsbereich in Ackerflächen kann keine Siedlungsentwicklung erfolgen, gleichzeitig können damit aber auch erhebliche u.U. nicht angemessen lösbare Immissionskonflikte ausgeschlossen werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz im Änderungsbereich minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut. Gefährdungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser können durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen sicher minimiert werden.

### ***Schutzgut Landschaft / Fläche***

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient die bereits dargestellten Randbegrünungen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgten naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenenwicklung der baulichen Anlagen tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

Eingriffe in die Obstbaumreihe sind zum Erhalt der dortigen Strukturen verbindlich auszuschließen. Zu den bestehenden Randeingrünungen der Bestandsstrukturen sollten Abstände eingeplant werden, um diese Strukturen nicht in ihrer Wertigkeit zu beeinträchtigen.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches reduziert werden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

### ***Schutzgut Kultur- und Sachgüter***

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

## **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativ zur vorliegenden Planung ist ein Beibehalt des bestehenden Planungsrechts oder eine Gesamtänderung möglich. Der Beibehalt löst die anerkannten Immissionskonflikte nicht angemessen. Eine Gesamtänderung würde diese Konflikte u.U. lösen, die fehlende Flächenverfügbarkeit im kommunalen Eigentum einhergehend mit der mangelnden Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers führt im Ergebnis aber dazu, dass eine reine „Papierplanung“ entstehen würde, welche weder kurz- noch mittelfristig umsetzbar wäre.



Die Planung würde somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung aber auch den Planungsgrundsätzen des BauGB widersprechen. Die vorliegende Planung ist daher als angemessen und geeignet zu erachten.

### **5.5.1 Zusätzliche Angaben**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan, bestehender Bebauungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im zweiten Halbjahr 2023 und ersten Halbjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

### **5.5.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies erfolgt aber nur sinnvoll auf Ebene der konkreten Bebauungspläne und nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan. Die Umsetzung der auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne bestimmten Grünordnungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind regelmäßig auf die Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. nachzuführen. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft aufrecht zu erhalten solange der Eingriff wirkt.

### **5.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach soll am Ostrand des Ortsteils Wicklesgreuth in einer Teilfläche geändert werden. Im überwiegenden Teil soll das bestehende Planungsrecht zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund mangelnder Umsetzungschancen sowie erheblichen Bedenken bzgl. des Immissionsschutzes in Ackerflächen umgewandelt werden.

In einem kleineren Teil am Nordrand soll das bestehende Planungsrecht an die sich aus der Änderung im südlichen Teil ergebenden Folgen angepasst werden und dort eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,36 ha überplant. Zur Rückführung in landwirtschaftliche Nutzflächen ist ein Bereich von ca. 3,25 ha vorgesehen. a. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Für den Änderungsbereich werden im Parallelverfahren zwei Bebauungspläne geändert. Um hierbei auch zukünftig dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Planung vorgenommen werden.

Für die Änderungsbereiche wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt.

Durch die Rückführung eines überwiegenden Teils der Flächen in Ackerflächen wird der Flächeneingriff im dortigen Bereich unmöglich. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke wird minimiert. Im Änderungsbereich kommt es weiterhin zu einem Eingriff in den Boden mit einhergehender Bodenversiegelung. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen auch minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## **6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2024 örtliche Begehungen durchgeführt. Für den Änderungs- und Teilaufhebungsbereich relevanten Tier oder Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden. Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind aber Maßnahmen sinnvoll, welche auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden.

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 20 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 10 – 15 cm ist zu gewährleisten.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Offene Baugruben, Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. feinmaschige Abdeckungen, u. ä.) zu sichern.
- Die während der Bauphase beanspruchte Fläche sind auf das Minimum zu reduzieren werden. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind möglichst nah entlang des Bauvorhabens zu lagern bzw. abzustellen

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen 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. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

## 7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

## 8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Aufgestellt: Heilsbronn, den 10.06.2024  
geändert am 09.09.2024

Petersaurach, den.....

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

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