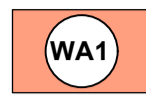
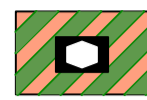


Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO mit Teilgebietsbezeichnung, z. B. WA1



Wohnbaufläche als Grünfläche mit baulichen Anlagen für Kindertagesstätte / Waldkindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

I

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: eins

0,8

max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

II

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei

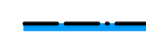
1,2

max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

III

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: drei

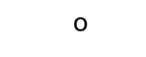
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

DH

Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise

HG

Hausgruppen zulässig

EFH

Einfamilienhäuser zulässig

MFH

Mehrfamilienhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,



zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3,00 Bemaßung in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z.B. von Baugebieten

1341 Flurnummer



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

NA / ST

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilgebietsbezeichnung z. B. WA2
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

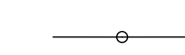
WA2	II
0,4	0,8
EFH/DH/HG	o
441,25 ü. NN	

Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei
max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
Bauweise z. B. offene Bauweise
Bezugshöhe, über NN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 12) z.B. 441,25 ü. NN = 0,00 für GH

Koordinatensystem:

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

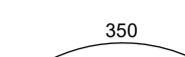
Hinweise durch Planzeichen



Verlauf Flurgrenzen

1341

Flurnummer



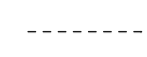
Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalnull)

350

best. Bebauung



Baumfallzone



Teilungsvorschlag Baugrundstücke



bestehende Hecke im städtebaulichen Umfeld



bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld



Schutzwall

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:

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

Alltlasten:

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

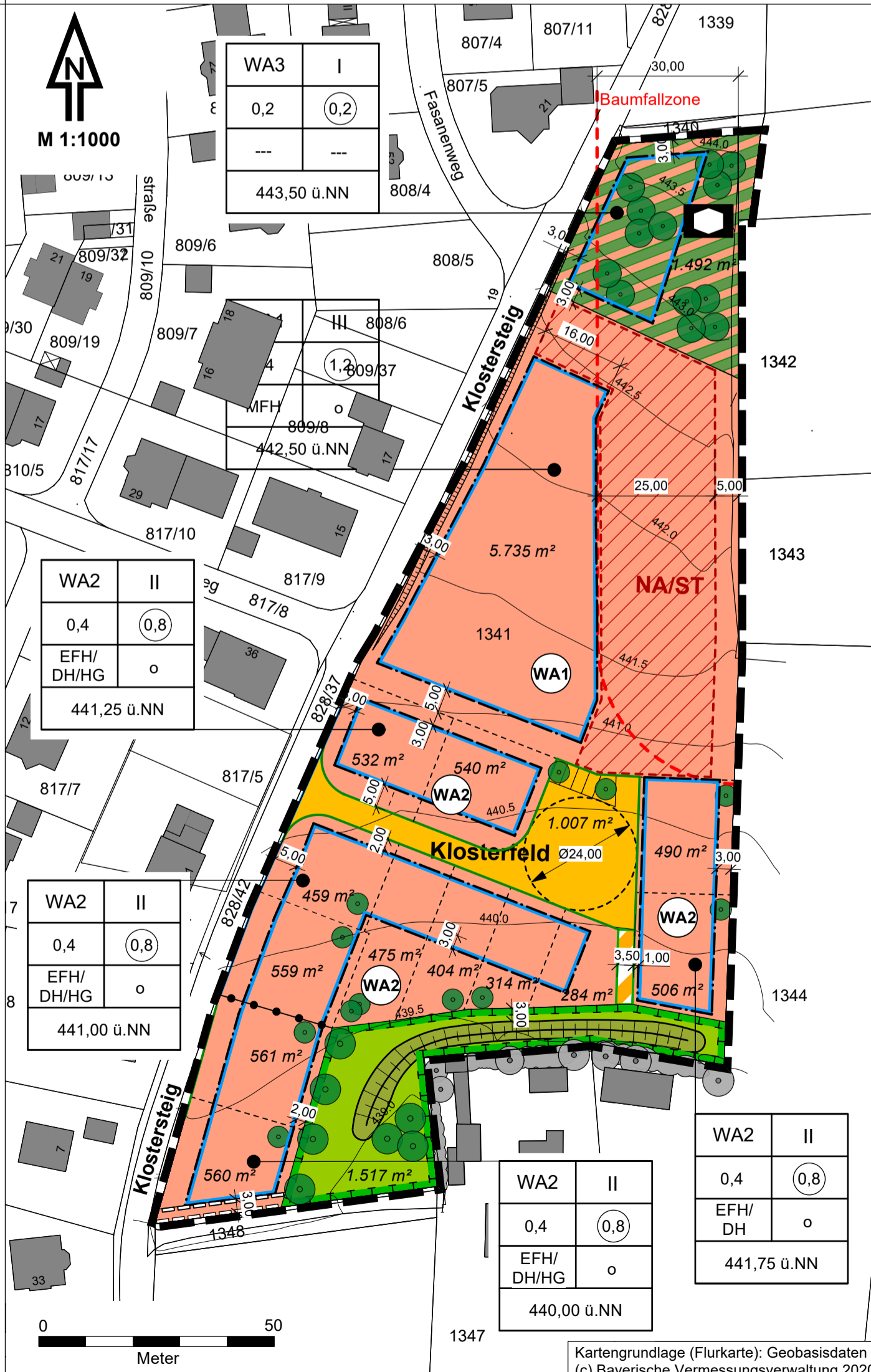
Kampfmittelbelastungen:

Das Plangebiet befindet sich im potentiellen Einwirkgebiet des ehem. Sprengplatzes Staatswald Klosterwald bei Heilsbronn. Südlich der überplanten Flächen sind Munitionsfunde bekannt. Das Vorkommen von Kampfmittelbelastungen kann daher auch für das Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelsondierung vor Bodeneingriffen ist erforderlich. Bei Auffinden von Kampfmitteln, Munitionsresten u. ä. sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bestandteile des Bebauungsplanes 8/6 "Am Klostersteig" in Petersaurach

Bestandteile des Bebauungsplanes 8/6 "Am Klostersteig" in Petersaurach in der Fassung vom 14.11.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht



**Verfahrensvermerk
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach hat in seiner Sitzung vom 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach in der Fassung vom 30.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.06.2022 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2022 den Bebauungsplan 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2022 als Satzung beschlossen.

Petersaurach, den 2022
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Petersaurach, den 2022
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach, wurde am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Petersaurach zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan 8/6 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Klostersteig" in Petersaurach mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Petersaurach, den 2022
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister

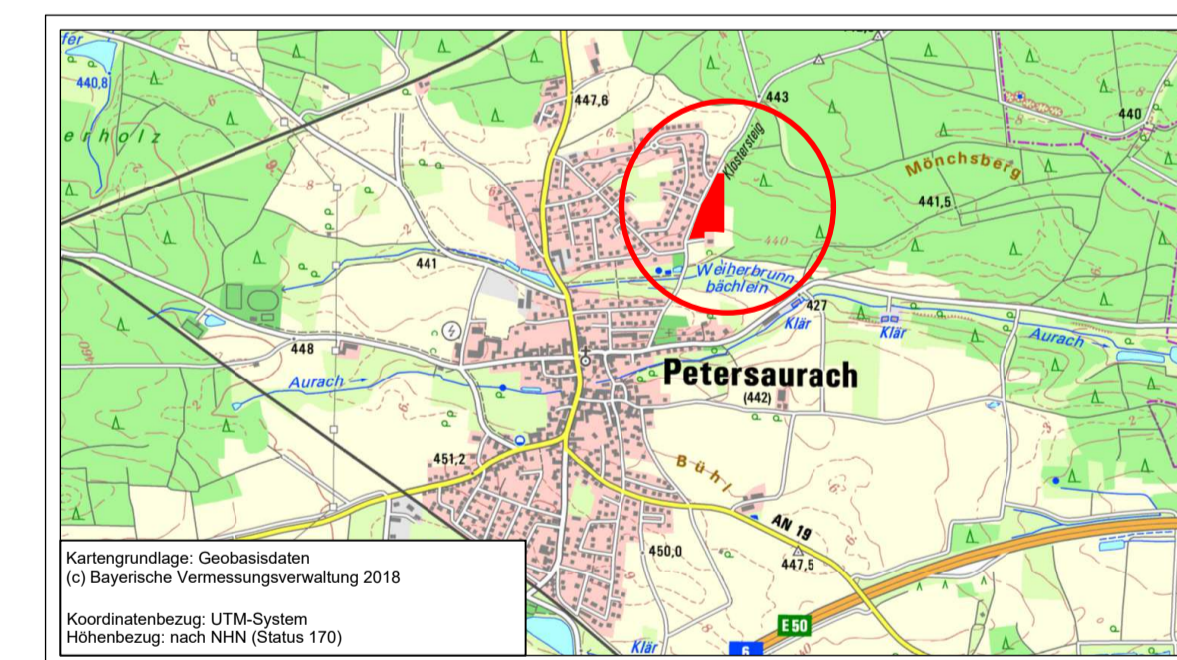
Bebauungsplan 8/6

mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Klostersteig" in Petersaurach

Gemeinde Petersaurach

Landkreis Ansbach



Übersichtslageplan M 1:25000

Aufgestellt: 29.10.2018, zuletzt geändert am: 30.05.2022, 14.11.2022

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

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Die

GEMEINDE PETERSAURACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.06.2022 (GVBl. S. 374)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in Petersaurach

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 1341, Gemarkung Petersaurach.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 In den Baufenstern WA 1 und WA 2 sind nicht zulässig:
 - die gem. § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- 2.3 Im Baufenster WA 3 sind ausschließlichen Kindertageseinrichtungen zulässig.
- 2.4 Je Einfamilienhaus (EFH) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte (DHH) eines Doppelhauses (DH) und Reihenhausparzelle einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig. Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften und Hausgruppen (HG) sind unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

Bei der Errichtung von Hausgruppen darf abweichend von vorstehenden Festsetzungen die max. zulässige GRZ je Einzelparzelle das Maß von 0,6 der betroffenen Parzelle nicht überschreiten. In der Gesamtaddition aller Parzellen der Hausgruppe darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Durch Tiefgaragen i.S.d § 19 Abs. 4 BauNVO, welche das Grundstück lediglich unterbauen, darf die zulässige GRZ bis zu einem Gesamtmaß von max. 0,8 inkl. aller Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. I [ein] Vollgeschoss, max. II [zwei] Vollgeschosse bzw. III [drei] Vollgeschossen festgelegt. Über dem dritten Vollgeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Garagengeschosse (auch Tiefgaragengeschosse) sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Vollgeschossezahl und somit auch nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

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

<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u>	Oberkante höchster Punkt des Firstes	
(Satteldach, Pultdach, u. ä.)	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 6,50 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 9,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 11,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	
	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 4,00 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 6,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 9,00 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Gebäude mit Oberkante höchster Punkt Attika	
	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 4,00 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 7,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 11,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bzgl. der Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN 12) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO.

- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig
- 4.4 Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.5 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Baumfallzone der angrenzenden Waldflächen ist von baulichen Anlagen mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Baumfallzone ist zulässig.

Hinweis: Im Bereich der Baumfallzone besteht ein erhöhtes Risiko für dortige Nutzungen aus Baumfall, herunterfallende Äste und ähnliches. Es ist mit Eintrag aus Laub der benachbarten Bäume zu rechnen. Die hieraus resultierenden Risiken sind durch die Eigentümer der Grundstücke zu beachten.

- 4.6 *Veränderungen des natürlichen Geländes*
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.
- 4.7 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 4.8 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*
Im Bereich des Baufensters WA 1 und WA 2 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Es sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Dachflächen geneigter Dächer und Flachdächer ohne umlaufende Attika sind mit roten, grauen oder schwarzen Farbtönen zu gestalten.

Für die Dacheindeckung der Pultdächer und versetzten Pultdächer sowie Flachdächern sowie Ortsgängen von geneigten Dächern sind weiterhin Eindeckungen aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem, unbeschichtetem, Metall (Gewässerschutz) zulässig.

Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen.

- 5.2 Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 10 ° Dachneigung mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

- 5.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

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

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

- 5.5 **Dachgauben:**
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

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

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

- Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften in Doppelhäusern sowie Reihenhausparzelle einer Hausgruppe:

je Wohneinheit 2,0 KFZ-Stellplätze

- Tinyhäuser mit einer max. Wohnfläche < 50 m²:
je Wohneinheit 1,0 KFZ-Stellplätze

- Wohnungsbau:
0 bis 55 m² Wohnfläche je 1,0 KFZ-Stellplatz
> 56 m² Wohnfläche je 2,0 KFZ-Stellplatz
Zusätzlich ist je 3 Wohnungen ein Besucherstellplatz erforderlich

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 25.04.2015) zu erfolgen.

Notwendige Stellplätze im Bereich der Teilbaufenster WA 2, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören, dürfen auf den privaten Grundstücken auch hintereinander angeordnet werden.

Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist.

- 6.2 *Fahrradstellplätze für Geschosswohnungsbau* (i.S. von Mehrfamilienhäusern)
Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m² Wohnfläche (WF) mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m² Wohnfläche (WF) mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Vorstehende Festsetzung ist ausschließlich auf Geschosswohnungsbauten anzuwenden. Ein Nachweis von Fahrradstellplätzen für Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen) ist nicht erforderlich.

- 6.3 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

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

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bei Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

- 7.2 *Einfriedung*

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

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

- 7.3 *Werbeanlagen*

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m² nicht überschreiten, eine Be- oder Hinterleuchtung ist nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

- 7.4 *Entwässerung*

Die Entwässerung innerhalb des Planungsgebietes erfolgt im **Trennsystem**.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälfte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als Gründach zulässig.

Für Mehrfamilienhausbebauungen im Bereich die Baufensters WA 1 ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Petersaurach ist zu beachten.

§ 8 – Grünordnung

8.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist mind. 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

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

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

8.2 *Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen*

Bei offenen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je 5 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

8.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig.

8.4 Sicherung des Oberbodens

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

8.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Die am Südrand des Planungsgebiets im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte öffentliche Grünfläche ist als ökologische Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt in Petersaurach herzustellen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Ausgangszustand:

Die Flächen zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Ausgangswert der Fläche ist die Wertigkeit Kategorie I, unterer Wert

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen und Reduzierung der Mahd. Umwandlung in Extensivgrünland. Anlage einer Bienenweide sowie Pflanzung von hochstämmigen heimischen Obstbäumen als Streuobstwiese.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Nach der Ernte ist von der Fläche eine 10 cm dicke Schicht des bestehenden Oberbodens abzutragen und die Flächen als Extensivgrünland anzulegen. Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich abzumähen, wobei die erste Mahd frühestens ab Anfang August eines Jahres erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt. Der geplante Naturwall ist extensiv zu begrünen. Die Randbereiche der Ausgleichsfläche nach Westen und Süden sind im Sinne der Entwicklung als Bienenweide mit einer standortheimischen Saumsaatgutmischung zu erfolgen.

Auf der als Extensivgrünland anzulegenden Fläche sind mind. 7 heimische Obstbäume, als Hochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Obstbaumstrukturen sind Entwicklungsschnitte und regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.

8.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz jagender Fledermäuse ist zwischen einer Bebauung und den östlich angrenzenden Waldflächen ein mind. 5 m breiter Pufferstreifen von Gebäuden freizuhalten.
- Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse in der Zeit von April bis November unzulässig
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen. An den Durchlässen ist eine Durchlasshöhe von mind. 15 cm zwischen Oberkante

Gelände und Unterkante Einfriedung zu gewährleisten. Sockellose Ausführungen sind bevorzugt auszuführen.

- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

§ 9 – Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Immissionsbelastungen aus den südlich angrenzenden bestehenden Nutzungen ist in der öffentlichen Ausgleichsfläche am Südrand eine aktive Lärmschutzmaßnahme in vor einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3,50 m zu errichten.

§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen

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

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in der Fassung vom 14.11.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden.
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Bericht vom 11.08.2020

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Petersaurach unter www.petersaurach.de eingesehen oder unter der Telefonnummer 09827- 9798-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 14.11.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 29.10.2018
zuletzt geändert: 30.05.2022, 14.11.2022

Petersaurach, den.....

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

Gemeinde Petersaurach
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:		Fortsetzung Pflanzliste C	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Berberis i.A *	Berberitze *
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.	Cythis scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Quercus robur	Stieleiche	Rubus	Brombeere
Tilia cordata	Winterlinde	Spirea i.A.	Spirea i.A.
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Symphoricarpos i.A. /i.S.	Schneebeere *
		Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:		Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Clematis vitalba *	Waldrebe *
Carpinus betulus	Hainbuche	Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Corylus colurna	Strauch-Hasel	Lonicera i.A.	Lonicera i.A. *
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		
Malus communis	Garten-Apfel	Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Malus sylvestris	Holzapfel	Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus i.S.	Apfel i.S.	Carpinus betulus	Hainbuche
Purnus avium	Vogelkirsche	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Pyrus communis	Gartenbirne	Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus pyramidalis	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
Sorbus domestica	Speierling	<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum		
Pflanzenliste C - Sträucher:		<i>Gräser:</i>	
<i>Sträucher >2 m:</i>		Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Acer campestre	Feld-Ahorn	Festuca ovina	Schafschwingel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne		
Cornus mas	Kornelkirsche	Festuca rubra	Rotschwingel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Strauch-Hasel	<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa i.A.	Rosen i.A.	Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:	
Salix i.A.	Weiden i.A.	geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".	
Salix purpurea	Purpurweide		
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *		
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *		
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *		

Hinweis:

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

Bepflanzungen sollten mindestens in den nachstehenden Mindestpflanzqualitäten durchgeführt werden:

- **Bäume:**
Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- **Solitärsträucher:** SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- **Kletter- und Schlingpflanzen:** SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm
- **Heckenpflanzen:** He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)

**Gemeinde Petersaurach
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 8/6
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Am Klostersteig“
in Petersaurach**

BEGRÜNDUNG

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

**Im Stand des Satzungsbeschlusses
vom 14.11.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
1.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Strukturdaten, Planungserfordernis und Wohnbaulandbedarf	11
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	15
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Topographie	16
5.3	Verkehrerschließung	16
5.4	Ver- und Entsorgung	16
5.5	Denkmäler	16
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	16
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	17
5.8	Altlasten	17
5.9	Oberflächennahe Geothermie	18
5.10	Immissionen	18
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	19
6.1	Nutzungen	19
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	19
6.3	Erschließungskosten	20
7.	Bebauung	20
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	24
7.3	Dachgestaltung	28
7.4	sonstige örtliche Bauvorschriften	29
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	30
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	30
8.1	Erschließung und Verkehr	30
8.2	Entwässerung	35
8.3	Versorgung	37
8.4	Abfallentsorgung	38
9.	Denkmalschutz	38
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	38
11.	Vorbeugender Brandschutz	42

12.	Immissionsschutz	44
13.	Altlasten	47
14.	Grünordnung	47
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	47
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	49
15.	Umweltbericht	49
15.1	Einleitung	50
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	50
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	50
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	50
15.2.1	Boden	51
15.2.2	Wasser	52
15.2.3	Klima/Luft	54
15.2.4	Tiere und Pflanzen	55
15.2.5	Mensch	56
15.2.6	Landschaft / Fläche	58
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	59
15.2.8	Wechselwirkungen	60
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	60
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
15.6	Zusätzliche Angaben	62
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	62
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	62
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	63
17.	Überregionale Planung	64
18.	Hinweise	66
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	66

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in Petersaurach sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.06.2022 (GVBl. S. 374)

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluss vom 16.04.2018 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Nordosten von Petersaurach die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 8/6 wird unter dem Namen „Am Klostersteig“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Petersaurach Nr. 9 vom 13.09.2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB berichtigt.

Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 23.09.2019 – 07.10.2019 frühzeitig die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es wurden umfangreiche Stellungnahmen abgegeben, so dass das Verfahren nicht unmittelbar weitergeführt werden konnte. Der Planungsprozess wurde unterbrochen, um Rahmenbedingungen und Grundlagen nochmals sorgfältig einer erneuten Überprüfung zuzuführen. Zudem mussten Themen der Entwässerung in Petersaurach im Vorfeld geplant werden.

Aufgrund wesentlicher Änderungen an den Planungen konnte die beschlossene Planung nicht für das weitere Verfahren gem. BauGB nicht herangezogen werden. Die gem. BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2019 geltenden Maßgaben zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB sehen jedoch einen Verfahrensabschluss mit dem Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 vor. Da absehbar war, dass diese Maßgabe nicht einhaltbar ist, wurde im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 05.11.2021 beschlossen, das Verfahren gem. den erneuerten Vorgaben des BauGB in der Fassung vom 10.09.2021, zwischenzeitlich erneut geändert am 26.04.2022, fortzuführen. Demnach ist auch weiterhin die Durchführung eines Verfahrens gem. den Maßgaben des § 13b BauGB möglich.

In der Sitzung des Gemeinderates am 30.05.2022 wurde über den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ beraten und dieser gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

Der erneute Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes wurden im Amtsblatt der Gemeinde Petersaurach am 17.06.2022 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.07.2022 – 05.08.2022. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Sitzung des Gemeinderats vom 14.11.2022 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung der Stellungnahmen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen beachtet sind. Der Gemeinderat hat daher anschließend in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Petersaurach anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB ausgeführt. Grundsätzlich kann dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig von den Maßgaben des BauGB wurde seitens der Gemeinde Petersaurach für die vorliegende Planung im Sinne der sachgerechten Abwägung der Umweltbelange eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Umweltbericht (vgl. § 2a BauGB) durchgeführt. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Petersaurach beabsichtigt zur städtebaulichen Entwicklung am Nordostrand des Kernortes an der Straße „Am Klostersteig“ neue Wohnbauflächen zu erschließen. Es sollen hierzu bisher als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzte Bereiche zu Wohnbaunutzungen umgewandelt werden.

In Petersaurach besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Petersaurach versucht diese Nachfrage bisher über Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand, der Vermittlung von Privat an Privat sowie Erwerb von Flächen in bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen zu befriedigen.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Petersaurach bei der Entwicklung von Wohnbaunutzungen vorrangig auf die Eigenentwicklung der privaten Flächen zu setzen. Die Gemeinde Petersaurach übernimmt hierbei formell und informell immer wieder eine Mittlerrolle. Es zeigt sich zwischenzeitlich, dass diese Vermittlungsversuche zwischen Bauwilligen und den Eigentümern potenziell geeigneter Grundstücke nicht mehr erfolgreich sind.

Die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen kann mit diesem Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht mehr angemessen befriedigt werden kann. Auch der in den vergangenen Jahren geübte Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat hier keinen positiven „Druck“ auf Eigentü-

mer unbebauter Flächen geschaffen, die Flächen einer Entwicklung zuzuführen. Vielmehr war festzustellen, dass der Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbaufläche lediglich zur einem weiteren Anstieg der Grundstückspreise im Gemeindegebiet führt.

Die bei der Gemeinde geführter „Nachfragerliste“ nach Wohnbauflächen verzeichnet aktuell ca. 130 Anfragende. Für den überwiegenden Teil der Nachfragenden steht hierbei der Wunsch nach der Verwirklichung des eigenen Wohnhauses als Einfamilienhaus im Vordergrund. Zu einem kleineren Anteil wird aber auch der Wunsch nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau, zum Kauf oder zur Miete, geäußert.

Für die Gemeinde hat sich daher bereits 2018 die Frage gestellt, ob nicht durch die Schaffung einer kleinen zusätzlichen Wohnbaufläche am Nordostrand von Petersaurach, sowohl der bestehenden Nachfrage ein Angebot und gleichzeitig auch ein Gegengewicht zu den weiter steigenden Grunderwerbskosten geleistet werden kann.

Nach intensiver Diskussion über die Vor- und Nachteile einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Wohnbaufläche wurde in der Abwägung mehrheitlich seitens des Gemeinderates die Entwicklung eines gemeindlichen Grundstückes am Nordostrand von Petersaurach als vertretbar erachtet. Intensiv einbezogen in diese Abwägung wurde insbesondere, dass vorhandene Baulücken trotz direkter Ansprache der Eigentümer nicht einer Entwicklung zugeführt werden können und gleichzeitig ein erheblicher Anteil der Anfrager nach Wohnbauflächen aus der örtlichen Bevölkerung stammt.

Die Gemeinde Petersaurach besitzt eine gute Infrastruktur und gute Anbindung an den ÖPNV.

Mit der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen sollen dabei unterschiedliche Ansprüche an Wohnnutzungen ermöglicht werden. Es sollen sowohl Flächen für die Verwirklichung des Wunsches nach dem Einfamilienhaus als auch verdichtete Bauformen, wie Reihen- und Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau auf kompakter Fläche realisiert werden können.

Petersaurach soll als Wohnort für alle Altersgruppen attraktiv erhalten werden. Hierzu ist auch den jungen Generationen eine Entwicklungsmöglichkeit im Ort zu geben, die aktuell nicht ausreichend vorhanden ist. Verzichtet man auf die Planungen, wandern die noch vorhandenen jungen Familien in die Siedlungsstrukturen im Umland ab. Dies ist seitens der Gemeinde Petersaurach nicht erstrebenswert. Gleichzeitig soll aber mit der Schaffung von neuen verdichteten Wohnformen auch der weiteren Umbau im Bestand gefördert werden. Durch die Schaffung eines Angebotes für kleinere Wohnbaugrundstücke oder Wohnungen, soll die Bereitschaft zur Nachnutzung aktuell untergenutzter Wohnbaugrundstücke gefördert werden. Somit kann auch auf die sich aus der Demographie ergebenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur angemessen reagiert werden.

Im Abwägungsprozess seit 2018 einer besonderen Würdigung hat die Gemeinde Petersaurach dabei die Fragestellung der sich verändernden Rahmenbedingungen geopolitischer Natur sowie auf den Finanz- und Bausektor. Im Ergebnis dies Prozesses wurde aber festgestellt, dass eine Überplanung weiterhin angemessen und erforderlich ist, um die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von Petersaurach als Wohn- und Siedlungsort zu gewährleisten.

Zudem zeigt sich, dass in Petersaurach im Bereich des Angebotes der Kinderbetreuungseinrichtungen Bedarf an zusätzlichen Angeboten besteht. Insbesondere alternative Betreuungsangebote, wie Waldkindergärten, sind nachgefragt, können aber vor Ort nicht befriedigt werden. Versuche eine solches Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu realisieren, scheiterten am Fehlen der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen. Mit der vorliegenden Planung besteht nun die Möglichkeit, planungsrechtlich auch hierfür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts gut durchmischter Bevölkerungsschichten
- Schaffung unterschiedlicher Wohnformangebote auf kompakter Flächeninanspruchnahme

- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Verbesserung des Angebots in der Kinderbetreuungslandschaft.

Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innenentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Prüfung erfolgte auf Basis des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist die Gemeinde Petersaurach bemüht, Innenentwicklungsmaßnahmen vorrangig vor anderweitigen Flächenentwicklungen durchzuführen. Ziel ist es dabei, vorrangig bereits erschlossene, aber zumeist in privatem Eigentum befindliche Flächen, einer Nutzung oder Nachnutzung zuzuführen. Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur vorliegenden Planung wurde der Gemeinde Petersaurach kritisch mitgeteilt, dass dort kein ausreichendes Wissen über die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Bestand vorliegt.

Die bereits 2018 vorhandenen Informationen zu diesem Themenkomplexe wurden daraufhin in den vergangenen Jahren systematisiert und dokumentiert, so dass die Gemeinde Petersaurach zwischenzeitlich über ein entsprechendes Baulückenkataster für den Kernort Petersaurach verfügt. Nach aktuellem Stand sind im Kernort ca. 93 als Baulücken zu bezeichnende Grundstücke vorhanden. Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke wurde im November 2021 von der Verwaltung angeschrieben und um Mitteilung bzgl. der Entwicklungsabsichten für die jeweiligen Grundstücke gebeten. Hierzu wurde ihnen ein Fragebogen mit Fragen zur Entwicklungs-, Bauungs-, Verkaufs- und Vermittlungsbereitschaft übermittelt. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass bei einer Rücklaufquote von lediglich 1/3 nur 2 Eigentümer eine Entwicklungsbereitschaft ihrer Flächen übermittelt haben. Für beide betreffenden Grundstücke sind aber bereits konkrete Verkaufsgespräche zugange, so dass diese Flächenpotenziale der vorliegenden Planung nicht entgegeng gehalten werden können.

In einer Rückmeldung wurde eine Tauschbereitschaft für das betreffende Grundstück mitgeteilt, jedoch konnte hier noch kein geeignetes Angebot bereitgestellt werden.

Der überwiegende Teil der Rückläufe hat aber klar dargelegt, dass für die betreffenden Grundstücke keine Entwicklungsbereitschaft besteht. Als Grund wurde hierbei hauptsächlich mitgeteilt, dass es sich um eine Grundstücksbevorratung für nachkommende Familiengenerationen oder den Eigenbedarf zu einem späteren Zeitpunkt handelt. Die fehlenden Rückmeldungen der weiteren übrigen Grundstückseigentümer sind hierbei ebenfalls als fehlende Entwicklungsbereitschaft zu werten. Somit ist festzustellen, dass die bestehenden erschlossenen Nachverdichtungspotenziale, trotz ihrer vorrangigen Eignung, aufgrund der widerstrebenden Interessen der betreffenden Eigentümer nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Gem. den Vorgaben der Landesplanung können diese Flächenpotenziale damit der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegeng gehalten werden.

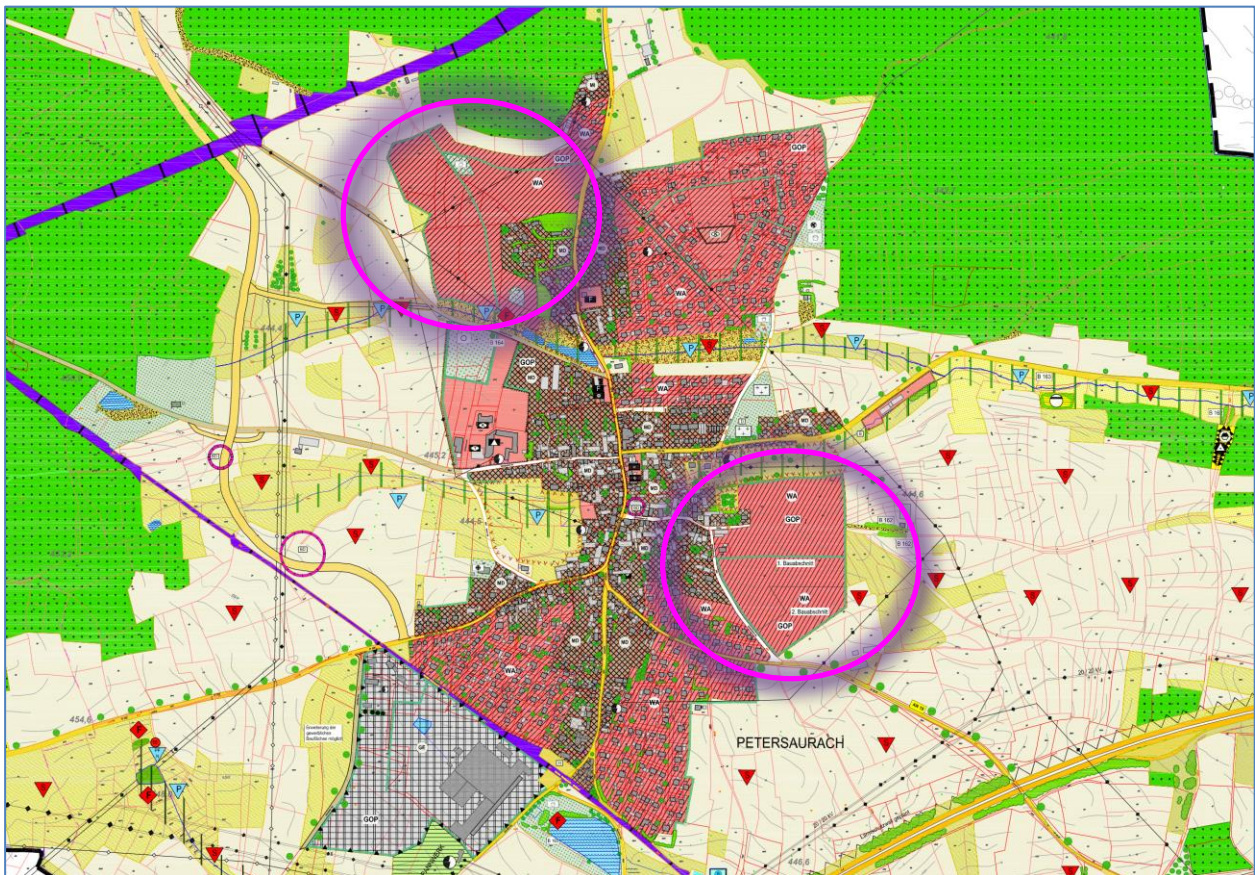
Die Gemeinde Petersaurach wird sich aber weiterhin regelmäßig darum bemühen, die bekannten Baulücken innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs einer Entwicklung zuzuführen. Beispielhaft sei hier die zwischenzeitlich erfolgte Entwicklung des Areals des ehem. „Blümleinsgartens“ zu erwähnen, für welche die Gemeinde zwischenzeitlich die städtebaulichen Planungen durchgeführt hat und die Flächen aktuell zum Zwecke der Wohnnutzung erschließen. Im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 11 konnte die Gemeinde ebenfalls ein Grundstück erwerben. Dort bestehende nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Aktuell laufen die Vorüberlegungen für eine Nachnutzung der betreffenden Flächen.

Die Möglichkeiten der Gemeinde Petersaurach, private Eigentümer über die vorgenannten Wege hinaus zu einer Flächenentwicklung oder Nutzung zu bewegen, sind aber beschränkt. Es fehlen den Kommunen rechtlich geeignete Werkzeuge, die Innenentwicklung stärker zu befördern. Im Verfahren für die Aufstellung

der vorliegenden Bauleitplanung wurde mehrfach angeregt, für erkennbare Baulücken im Ort ein Baugebot im Sinne des § 176 BauGB zu erlassen. Aus Sicht der Gemeinde war hierzu in der Abwägung festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des §176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu Begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebotes wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht der Gemeinde Petersaurach keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern.

Als Baulücken miterfasst und abgefragt wurden dabei auch die noch unbebauten Grundstücke in den bestehenden mittels Bebauungspläne umgesetzten Quartieren in Petersaurach. Da die Grundstücke in der Vergangenheit jedoch noch Bauverpflichtung veräußert wurden, sind auch hier die Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde gering, so dass auch hier aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen diese Flächen der vorliegenden Planung nicht entgegeng gehalten werden kann.

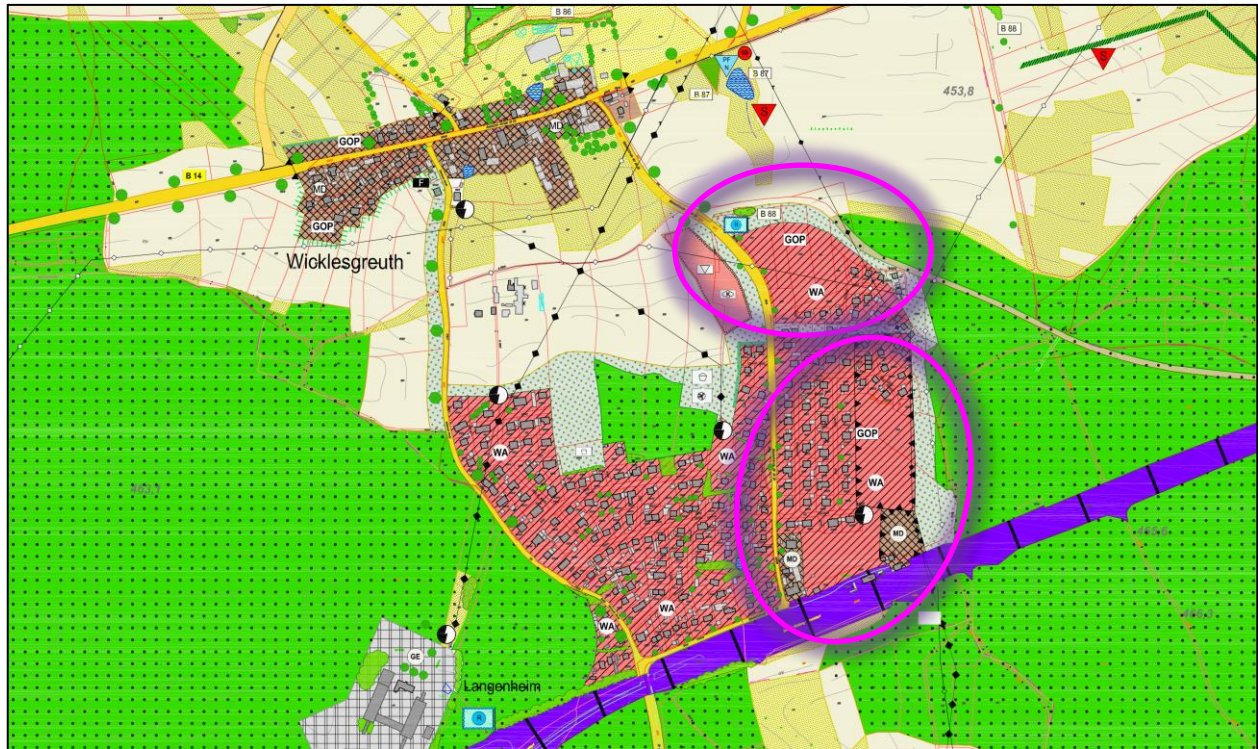
Gem. den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind neben faktischen Baulücken und mittels Bebauungspläne bereits entwickelte Fläche auch die im Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung bereits dargestellten Flächen als vorrangig zu entwickelnde Flächenpotenziale zu erachten. In Petersaurach weist der Flächennutzungsplan sowohl im Kernort als auch im Ortsteil Wicklesgreuth entsprechende Flächenpotenziale aus.



Auszug Flächennutzungsplans Gemeinde Petersaurach, Kernort
verkleinerte Darstellung ohne Maßstab © Gemeinde Petersaurach 2007

Im Kernort sind Wohnbauflächendarstellungen im Nordwesten sowie im Osten der bestehenden Baustrukturen dargestellt. Die Gesamtflächenpotenziale dieser Bereiche betragen in der Addition ca. 21,9 ha.

Weitere größere Flächenpotenziale befinden sich im am Nord- und Ostrand der Siedlung im Ortsteil Wicklesgreuth.



Auszug Flächennutzungsplans Gemeinde Petersaurach, Ortsteil Wicklesgreuth
verkleinerte Darstellung ohne Maßstab © Gemeinde Petersaurach 2007

Die dort befindlichen, bisher nicht erschlossenen Flächenpotenziale umfassen ca. 5,8 ha. Diese Flächenpotenziale sind zudem bereits bauplanungsrechtlich mittels Bebauungsplan überplant.

Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Petersaurach somit über geeignete Flächenpotenziale zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen in großen Umfang. Festzustellen ist aber, dass sämtliche in diesen Bereichen befindliche Flächenpotenziale sich in privatem Eigentum befinden. Die Bemühungen der Gemeinde Petersaurach hier durch einen Flächenerwerb die weitergehenden Voraussetzungen für eine Flächenentwicklung zu schaffen, scheitern bisher an den gegenläufigen Eigentümerinteressen bzw. den nicht überwindbaren Forderungen der Grundstückseigentümern. Sowohl die im Kernort als auch in Wicklesgreuth vorhandenen Flächenpotenziale sind somit faktisch nicht verfügbar.

Beachtenswert ist hierbei zudem, dass es sich bei den Flächenpotenzialen tatsächlich um bisher nicht beplante und im Wesentlichen nicht erschlossene Fläche handelt, welche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten sind.

Die Gemeinde Petersaurach steht daher aktuell vor der Fragestellung, wie mit dem bereits geschaffenen Bauplanungsrecht für die Flächen in Wicklesgreuth sowie den im Flächennutzungsplan im Kernort dargestellten Flächenpotenzialen langfristig weiterverfahren werden soll. Bzgl. der der Entwicklungen in Wicklesgreuth wurden seitens der Gemeinde Petersaurach zwischenzeitlich Änderungsverfahren für die bestehenden Bebauungspläne eingeleitet. Die bisher dort geplante Entwicklung von Wohnnutzungen wird aktuell einer Überprüfung unterzogen. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wurden hier zudem Veränderungssperren erlassen. Für die Flächenpotenziale im Kernort werden mittelfristig ebenfalls Überprüfungen der Flächendarstellungen vorgenommen und entsprechend dem noch notwendigen Abwägungsprozesse hierfür auch Reduzierungen der bisherigen Wohnbauflächendarstellungen vorgenommen, wenn eine Flächenverfügbarkeit erkennbar nicht herbeigeführt werden kann.

In den Abwägungsprozess für die vorliegende Flächenentwicklung wurde auch die bisherige Darstellung der überplanten Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplans einbezogen. Dort sind die Flächen aktuell als Bolzplatz sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Aus den Erfahrungen des Baugebiets 8/4 ist erkennbar, dass eine Umsetzung einer Bolzplatznutzung im unmittelbaren Nahbereich zu bestehenden Wohnbebauungen zu regelmäßigen Konflikten mit den dortigen Bewohnern führen. Die Gemeinde hat daher bereits in der Vergangenheit ca. 200 m weiter südlich einen „ungestörten“ Bolzplatz für Jugendliche errichtet, so dass die bisher dargestellte Flächennutzung im nördlichen Teil der zur Überplanung vorgesehenen Flächen kein Hinderungsgrund darstellt.

Bzgl. der Überplanung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden eine sorgsame Abwägung zwischen den Interessen der Schaffung von Wohnbauflächen für den dringenden Bedarf und den Interessen der Landwirtschaft getroffen. Da die Flächen unterdurchschnittliche Ertragszahlen besitzen, wurde in der Abwägung es für zumutbar angesehen, hier zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzungen eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen und das Landschaftsbild würde unverändert bleiben, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Petersaurach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann. Die Siedlungsentwicklung wäre auch zukünftig auf den privaten Bereich beschränkt. Es müsste damit gerechnet werden, dass die jungen Generationen den Ort weiterhin verlassen würden und somit mittelfristig eine weitere Verstärkung der allgemeinen demographischen Trends hin zu einer älter werdenden Bevölkerung nicht auszuschließen wären. Der Plannullfall wurde daher nach sorgsamer und intensiver Diskussion in der Abwägung aller relevanten positiven und negativen Aspekte verworfen.

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Entwicklungsflächen war somit festzustellen, dass die überplante Fläche, trotz der bisher nicht im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsicht insbesondere aufgrund des Fehlens besser geeigneter alternativer Entwicklungsflächen und der unmittelbaren Eigentumsverfügbarkeit als kurzfristig bestmögliche Entwicklungsmöglichkeit zu erachten war.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Petersaurach als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Spielplatzflächen für einen Bolzplatz dargestellt. Wie bereits vorstehend ausgeführt ist nach sorgsamer Abwägung der von der geplanten Entwicklungsabsicht abweichenden Flächendarstellung auf Ebene des FNP als städtebaulich vertretbar zu erachten. Bei Verfahren gem. §13 b BauGB ist die bisherige Darstellung auf Ebene des FNP nicht als verbindlich zu berücksichtigend bestimmt, so dass die bisherige Darstellung der Planung nicht entgegengehalten werden kann. Der FNP wird gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren für die vorliegende Planung berichtet.

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

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

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

3.2 Strukturdaten, Planungserfordernis und Wohnbaulandbedarf

Die Einwohnerzahl für die Gemeinde Petersaurach wird zum 31.12.2021 mit 4.984 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Petersaurach als konstant bis leicht steigend (2,1 %) zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2011 im 4.880 angegeben. Es zeigt sich aber aus den statischen Daten bis 2014 ein Rückgang um ca. 1,2% auf 4.800 Einwohner, welcher sich seit 2014 bis zum aktuellen Zeitraum aber ausgeglichen hat.

Vergleicht man hierzu die Entwicklung des Landkreises und der beiden unmittelbaren Nachbarkommunen Heilsbronn und Neuendettelsau, so stellt man fest, dass bezogen auf den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerung um ca. 3,9 % von 178.262 auf 185.316 Einwohner, im Bereich der Stadt Heilsbronn eine Zunahme um 7,9 % von 9.023 auf 9.739 Einwohner und in Neuendettelsau um 6,7 % von 7.435 auf 7.936 Einwohner erfolgt ist. Der Bevölkerungsanstieg im gemeindlichen Umfeld ist dann aber deutlich stärker erfolgt, als dies im Gemeindegebiet von Petersaurach der Fall war.

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

Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine geringe Zunahme Bevölkerung bis 2040 von aktuell ca. 186.400 Einwohnern auf ca. 192.000 Einwohner zu verzeichnen (+3 %). Dies revidiert zu einem gewissen Grad bisherige Trendprognosen, welche eine Stagnation im Landkreis erwarteten.

Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Petersaurach bis 2033 einen Rückgang der Bevölkerung um ca. 100 Einwohner voraus. Grundlage für diese Prognosedaten sind aber die bisherigen Entwicklungen der Gemeinde in der Vergangenheit. Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung nicht die tatsächlich sich für Petersaurach aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Vielmehr zeichnet sich hier deutlich ab, dass der Verzicht auf weiter Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt. Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch in der Gemeinde steht in großem Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht der Gemeinde Petersaurach nicht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen in Petersaurach ausgegangen wird.

Hiergegen sprechen auch die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Ballungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im zu erwartenden Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden.

Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Entwicklung in nicht unerheblichem Maß auf die Umlandlandkreise und Gemeinden ausstrahlen wird. Für Petersaurach wird in diesem Zusammenhang die Lage an der S-Bahnlinie Nürnberg – Ansbach als klarer Standortvorteil gesehen. Auch im Rahmen der Maßgaben der Regionalplanung wird eine Siedlungsentwicklung entlang dieser Bahnlinie bestimmt. Die Notwendigkeit einer solchen Entwicklung zeigt sich auch in der Tatsache, dass die Kommunen der Metropolregion im Rahmen des Programms P+R 4.0 bewusst Park and Ride Stellplätze an den S-Bahn-Haltestellen, auch in Petersaurach geschaffen haben, um hiermit eine bessere Steuerung der Verkehrsmengen im engeren Ballungsraum der Metropolregion zu ermöglichen.

Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach sollte aber in diesem Zusammenhang dann auch weiterhin darauf gedrängt werden, in Gemeinden an diesen ÖPNV-Achsen ausreichend Wohnraum für eine Bevölkerungsentwicklung bereitstellen zu können, um hiermit auch im ländlichen Raum der Region auf unnötige Verkehrswege verzichten zu können.

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

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

Betrachtet man in diesem Zusammenhang die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bevölkerung in Petersaurach, so ist festzustellen, dass zum 31.12.2021 den lt. Landesamt für Statistik gemeldeten 4.984 Einwohnern 2.248 Wohnungen gegenüberstanden. Durchschnittlich leben somit 2,21 Bewohner in einer Wohnung/einem Haushalt. Bezogen auf den Landkreis Ansbach ist zum gleichen Stichtag von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,17 Mitgliedern je Haushalt auszugehen.

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

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

Setzt man bis zum Jahr 2035 einen konservativ aus Basis verfügbarer Daten des BBSR angenommenen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,1 % pro Jahr auf 2,18 Mitglieder je Haushalt an, ergibt sich rein hieraus bis 2035 bei einer gleichbleibenden Einwohnerzahl ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 38 zusätzlichen Wohnungen. Dem gegenüber steht aber bereits jetzt eine über 100 Einträge umfassende Warteliste für Wohnbauflächen bei der Verwaltung in Petersaurach. Bestehende Baulücken im Gemeindegebiet von Petersaurach können somit im Wesentlichen nur die grundsätzlich bereits aus der Veränderung der Haushaltsgrößen ergebenden Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen decken.

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

Nebenstehend ist unter Anwendung des Programms des Landesamtes für Umwelt zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs der entsprechend konservativ ermittelte Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland dargestellt.

Im Programm wurde hierbei zunächst der im Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik für Petersaurach erwartete Bevölkerungsrückgang berücksichtigt.

Demnach ist aus Sicht der Statistiker nicht mit einem Bedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerungsentwicklung an sich, sondern lediglich ein geringer zusätzlicher Bedarf aus der Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen zu rechnen. Es ergibt sich lediglich ein geringer zusätzlicher Wohnbaulandbedarf, welcher grundsätzlich bezogen auf den Prognosehorizont über eine mittelfristig zu erwartende Nachverdichtung im Bestand realisiert werden kann.

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:			
Bevölkerung:			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:		4.984	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):		-1,0	
für einen Zeitraum von:		14	Jahren
Wohnungen:			
Wohnungen je 1000 Einwohner:		451	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):		2,217	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*		14	

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,1 Prognosezeitraum (Jahre): 15
Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!	

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:			
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-53"/>		
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-24"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung	
	und: <input type="text" value="34"/>	aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="10"/>		
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="0,7 ha"/>		
	steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text"/>	ha gegenüber	
	ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha	Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Seitens der Gemeinde Petersaurach wird aber grundsätzlich der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Frage gestellt. Petersaurach verfügt mit dem S-Bahnhaltepunkt auf der Strecke Ansbach - Nürnberg sowie der Anbindung an die Regionalbahnlinie Wicklesgreuth – Windsbach und den Busanbindungen ein sehr gutes ÖPNV – Netz. Auch die Infrastrukturausstattung mit Schul- und Kinderbetreuungsangeboten sowie Seniorenangebote ist grundsätzlich als gut und attraktiv zu erachten. Der Kernort verfügt über hinreichende Nachversorgungsangebote. In Petersaurach ist zudem ein attraktives lokales kleinteiliges Arbeitsplatzangebot, aber auch industrielles Arbeitsplatzangebot gegeben, so dass in der Gesamtschau die negative Gesamtentwicklungsperspektive der Statistiker nicht geteilt wird.

Entsprechend der kommunal-, regional- und landesplanerischen Aufgaben muss es vielmehr Ziel und Aufgabe sein, die angemessene und sozial verträgliche Weiterentwicklung einer Kommune zu sichern. Hierzu gehört aus Sicht der Gemeinde Petersaurach in verträglichem Maß auch eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung in Ortsrandlage, wenn, wie hier gegeben, die Innenentwicklungspotenziale sowie die Potenziale des Flächennutzungsplans aufgrund der faktisch gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht verfügbar sind.

Wie bereits ausgeführt ist die Gemeinde Petersaurach bestrebt, die Innenentwicklung und Nachverdichtung vorrangig zu verfolgen und umzusetzen. Gleichzeitig zeigen sich zurzeit aber deutlich die Grenzen der Einflussmöglichkeiten der Kommune rein aus Innenentwicklung und Nachverdichtung eine positive Siedlungsentwicklung zu erwirken. Kaum ein privater Grundstückseigentümer ist in der aktuellen Gesamtlage bereit Grundstücke zu veräußern. Kommunale geeignete Grundstücke sind kaum vorhanden. Umfangreiche Restriktionen aus den Fachgesetzgebungen und Bedenken aus der nachbarschaftlichen Bevölkerung erschweren Maßnahmen der Innenentwicklung erheblich. Die Gemeinde Petersaurach ist aber weiter bestrebt vorrangig Innenentwicklungsmaßnahmen zu bevorzugen, beispielhaft sei hier die Entwicklung der Flächen „Am Blümleinsgarten“ genannt.

Besondere Berücksichtigung in der Abwägung haben hierbei zusätzlich auch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen mit dem Krieg in der Ukraine und die hieraus sich abzeichnenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf Baupreise und Baufinanzierungen gefunden. Da mit der geplanten Quartiersentwicklung vor-

rangig auf verdichtete Bauformen sowie Geschosswohnungsbau abgezielt wird, kann aus Sicht der Gemeinde Petersaurach auch diesbezüglich eine städtebaulich angemessene Antwort auf die zu erwartende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Petersaurach gegeben werden. Festzustellen bleibt dabei aber, dass auch bei den Nachfragern nach Wohnbaufläche in Petersaurach der Wunsch nach eine Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstück mit eigenem Gartenanteil im Vordergrund steht.

Durch veränderte Arbeitsumfelder und den vermehrten Einsatz der digitalen Vernetzung ist zudem festzustellen, dass ein Leben „auf dem Land“ zunehmend eine attraktive Alternative zu den Siedlungsbedingungen in den großen Städten, wie im vorliegenden Fall den engeren Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen darstellt.

Seitens der Gemeinde Petersaurach wird daher nicht davon ausgegangen, dass zu dem seitens der Statistiker prognostizierten Bevölkerungsrückgang kommen wird. Vielmehr wird aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen von einem moderaten Bevölkerungszuwachs ausgegangen.

Nebenhin sind in zwei Darstellungen der potenzielle Wohnbauflächenbedarf bei einer 1 % Wachstumsprognose für Petersaurach bis 2035 und einer 2 % Wachstumsprognose bis 2035 abgebildet. Es zeigt sich ein Bedarf von 4,3 – 6 ha.

Ein Flächenbedarf in diesem Spektrum wird von der Gemeinde Petersaurach als realistisch erachtet. Von diesem Flächenbedarf sind zunächst grundsätzlich die Flächenpotenziale der Innenentwicklung abzuziehen. Diese sind, wie bereits ausgeführt, aber aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht verfügbar.

Zu den ebenfalls zu berücksichtigenden Darstellungen wurde ebenfalls bereits ausgeführt, dass diese aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen aktuell nicht verfügbar sind. Die Gemeinde Petersaurach ist daher intensiv bemüht, die Fragestellung des Umgangs mit diesen Flächendarstellungen zu bearbeiten. Dies kann aber nur mittelfristig zu einem Abschluss gebracht werden

Die Gemeinde Petersaurach hat die vorliegende Planung sorgsam vorbereitet und geprüft. Im Vorfeld des formellen Planungsprozesses wurde die Planungserfordernis und der Planungsumfang intensiv geprüft und abgewogen. Es erfolgten umfangreiche Debatten in den Entscheidungsgremien der Gemeinde Petersaurach bezüglich der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen.

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:			
Bevölkerung:			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:		4.984	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):		1,0	
für einen Zeitraum von:		14	Jahren
Wohnungen:			
Wohnungen je 1000 Einwohner:		451	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):		2,217	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*		14	

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,1 Prognosezeitraum (Jahre): 15
Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!	

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="53"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="24"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="34"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="58"/>
Wohnbauflächenbedarf:	<input type="text" value="4,3 ha"/>
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value=""/> ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text" value=""/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:			
Bevölkerung:			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:		4.984	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):		2,0	
für einen Zeitraum von:		14	Jahren
Wohnungen:			
Wohnungen je 1000 Einwohner:		451	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):		2,217	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*		14	

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,1 Prognosezeitraum (Jahre): 15
Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!	

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="107"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="48"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="34"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="82"/>
Wohnbauflächenbedarf:	<input type="text" value="6 ha"/>
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value=""/> ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text" value=""/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Die vorliegende Planung ist daher aus Sicht der Gemeinde Petersaurach als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt zu erachten. Besser geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Petersaurach liegen kurzfristig nicht vor. Die Anforderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sowie des Landesentwicklungsprogramms werden mit der vorliegenden Flächeninanspruchnahme entsprechend den erfolgten Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bezüglich der Grundsätze beachtet. Die Anpassung der Ziele der Raumordnung ist mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordostrand von Petersaurach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Straße „Klostersteig“ und daran anschließende Wohnbauflächen
- im Norden: durch Grünflächen, die Straße „Klostersteig“ und daran anschließende Wohnbauflächen
- im Osten: durch Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch Heckenstrukturen, daran angrenzende gemischt genutzte Flächen und einen Feldweg mit daran anschließenden weiteren landwirtschaftlichen Flächen.

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



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1341, Gemarkung Petersaurach.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,5 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

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

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordosten von Petersaurach.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im Besitz der Gemeinde Petersaurach .

5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Auf einer Länge von ca. 225 m fällt das Gelände um ca. 5,0 m nach Süden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Westen über die bestehende Ortsstraße „Klostersteig“ erschlossen.

Die Straße „Klostersteig“ verfügt über einen straßenbegleitenden Gehweg. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit dem S-Bahnhalt „Petersaurach Nord“, dem Regionalbahnhalt „Petersaurach“ und der Bushaltstelle Petersaurach Mitte.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Entsprechende Medien sind aber in der Straße „Klostersteig“ vorhanden.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Südwestlich in ca. 400 m Entfernung befindet sich mit dem dortigen Friedhof ein Baudenkmal (D-5-71-190-59 eine Siedlung der Steinzeit, hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. Bodendenkmäler sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets nicht bekannt.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebietsgrenze keine Biotope kartiert. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine geschützten Biotopstrukturen vorhanden.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze erstreckt sich eine Waldfläche sowie weitergehend nach Süden landwirtschaftliche Flächen. Am Südrand verlaufen Heckenstrukturen. Im Weiteren ist das landschaftliche Umfeld durch die Siedlungsstrukturen von Petersaurach sowie einer singulär gelegenen Siedlungsstruktur südlich der überplanten Flächen gekennzeichnet.

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

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden entsprechend den Angaben des Bodengutachtens unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Den angrenzenden Waldflächen ist keine besondere Funktion im Sinne der Waldfunktionskartierung zugeordnet.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

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

Es ist mit wechselhaften Gesteinsausbildung. Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, häufig mürbe, z. T. sehr harte Lagen, großlöchrig verwitternd zu rechnen. Unregelmäßig können zwischengeschaltet Ton-/Schluffsteinlagen, z. T. mit dünnen Steinmergellagen, z. T. in Linsen, vereinzelt Gipssteinlagen, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, enthalten sein.

Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Dieses ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen. Grundwasser wurde während der Untersuchungen nicht aufgeschlossen. Grundsätzlich ergibt sich für die Böden im Planungsgebiet eine schwache Durchlässigkeit.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen mit unterschiedlichen Güten eingeordnet. Hauptsächlich erfolgt eine Einordnung in die Güte sL4V (lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 41 – und 43 angegeben. Im Südosten ist mit Böden der Güte SL/T-V (Stark lehmiger Sand auf Ton) mit einem Ackerschätzungsrahmen von 36 zu rechnen. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als max. durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird bis 1. Meter mit weitgehend grabbar beschrieben. Zum Teil kann partiell Festgestein anstehen.

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

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit; bildet mit Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk zuzuordnen.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde kein Grundwasser in den Bohrungen festgestellt. Lt. Gutachten wurde in einer benachbarten Bohrung Grundwasser erst in Tiefen von ca. 7-9 m unter dem Geländeniveau festgestellt. Die Versickerungsfähigkeit ist grundsätzlich lt. Bodengutachten gegeben, jedoch können Versickerungsanlagen zur Vermeidung von Gefährdungen des Umfeldes sowie der Bebauungen im Umfeld erst in Tiefen von ca. 3,0 m unterhalb des Geländes beginnen und sind bis auf Tiefen von ca. 6 m unterhalb des Geländes abzuteufen. Es ist daher davon auszugehen, dass ein örtliche Versickerung nur unter erschwerten Umständen realisiert werden kann. Für den Fall einer örtlichen Versickerung sind zwingend weitergehenden Untersuchungen vorzunehmen.

5.8 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde eine Mischproben erstellt, welche aber unauffällig ausgefallen ist. Es erfolgte eine Einstufung Z0 nach LAGA M20 und DK0 gem. Deponieverordnung. Vorstehende Ausführungen sind dabei nur

als orientierende Erstbewertungen zu verwenden. Sie ersetzen nicht die gem. geltenden gesetzlichen Maßgaben erforderlichen Haufwerksbehebungen.

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

Im Staatswald „Klosterwald bei Heilsbronn“ befindet sich ein ehemaliger Sprengplatz. Kampfmittelfunde im Umfeld des Sprengplatzes können daher nicht ausgeschlossen werden. Südlich der überplanten Flächen wurden Munitionsreste in der Vergangenheit aufgefunden. Weitergehenden Kampfmitteluntersuchungen im Plangebiet sind daher angeraten.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich auf eine Bohrtiefe von 50 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind nur nach Einzelfallprüfung zulässig. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit Werten von 2,2 – 2,6 W/mK beschrieben. Die mittlere Sickerwasserrate wird mit 250 – 300 mm beschrieben und liegt somit leicht unter dem bayerischen Durchschnitt.

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

5.10 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Westlich und nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich die Wohnbaustrukturen von Petersaurach. Hieraus entstehen die typischen Immissionsbelastungen in Form von Lärm und ggf. auch Geruch aus den Freizeit- und Siedlungsnutzungen.

Am Westrand verläuft die Ortsstraße „Klostersteig“, welche zur Erschließung der Wohnquartiere und der umgebenden Feldflur dient. Es können Verkehrslärmimmissionen entstehen.

Am Südostrand grenzt an das Planungsgebiet eine Aussiedlerstruktur an. Hieraus können Immissionen aus Lärm und Gerüchen entstehen. Gem. der Recherche der Gemeinde Petersaurach handelt es sich hier

nicht um landwirtschaftlich gemeldete Haupt- oder Nebenerwerbsnutzungen. Es herrschen dort gewerbliche Nutzungen und hobbymäßige Kleintierhaltung vor. Die Strukturen sind daher als gemischte Nutzungen einzustufen. Östlich grenzen weiterhin Waldflächen an. Aus der regulären Waldbewirtschaftung können grundsätzlich Immissionsbelastungen, vor allem in Form von Lärm, entstehen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

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

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die erhebliche bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Petersaurach geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Petersaurach geleistet werden. In die Planungsabwägungen wurden im Besonderen auch die Belange der südöstlich angrenzenden Aussiedlerstrukturen einbezogen. Hierbei wurde insbesondere gewürdigt, ob die an die bestehenden Strukturen heranrückenden Wohnbauflächen zu einem erheblichen Konflikt mit den bestehenden Nutzungen führen.

Entsprechend der durch die Gemeinde durchgeführten Recherchen zu den genehmigten Nutzungen sowie bekannten Nutzungen auf den betreffenden Flächen, wurde im Ergebnis festgestellt, dass sich bei den dort befindlichen Nutzungen nicht um privilegierte Außenbereichsnutzungen im Sinne des § 35 BauGB handelt, sondern lediglich um sog. Nutzungen, welche nach aktueller Rechtslage im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden könnten. Es konnten insbesondere bei der Recherche keine Dokumente oder Nachweise aufgefunden werden, welche eine genehmigte oder zulässige landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsnutzung auf den betreffenden Flächen dokumentieren. Die aktuell dort teilweise betriebene Kleintierzucht ist der hobbymäßigen Nutzung zuzuordnen. Auf diese Belange kann mit entsprechenden Festsetzungen und Abständen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen reagiert werden, so dass hieraus keine erheblichen Nachteile für den Eigentümer der angrenzenden Flächen entstehen. Auch für die auf den betreffenden Flächen vorgenommenen gewerblichen Nutzungen kann durch entsprechende planerische Maßnahmen und Festsetzungen eine angemessene Berücksichtigung der dortigen Belange erwirkt werden, so dass im Ergebnis festzustellen ist, dass das Heranrücken der neuen Wohnbebauung an die betreffenden Strukturen städtebaulich verträglich realisiert werden kann und die Belange des Nachbarn nicht übergebühlich beeinträchtigt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1,5 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha	6,7 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,15 ha	10,0 %
Fläche für Kindertagesstätte	ca. 0,15 ha	10,0 %
Nettobaufäche Wohnbaugebiet	ca. 1,10 ha	73,3 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 11.409 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	4.563,6 m² < zul. 10.000 m²
Festgesetzte Fläche für Kita	ca. 1.492 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,2
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	298,4 m² < zul. 10.000 m²
Tatsächlich überbaubare Grundfläche Gesamt	4.862,0 m² < zul. 10.000 m²

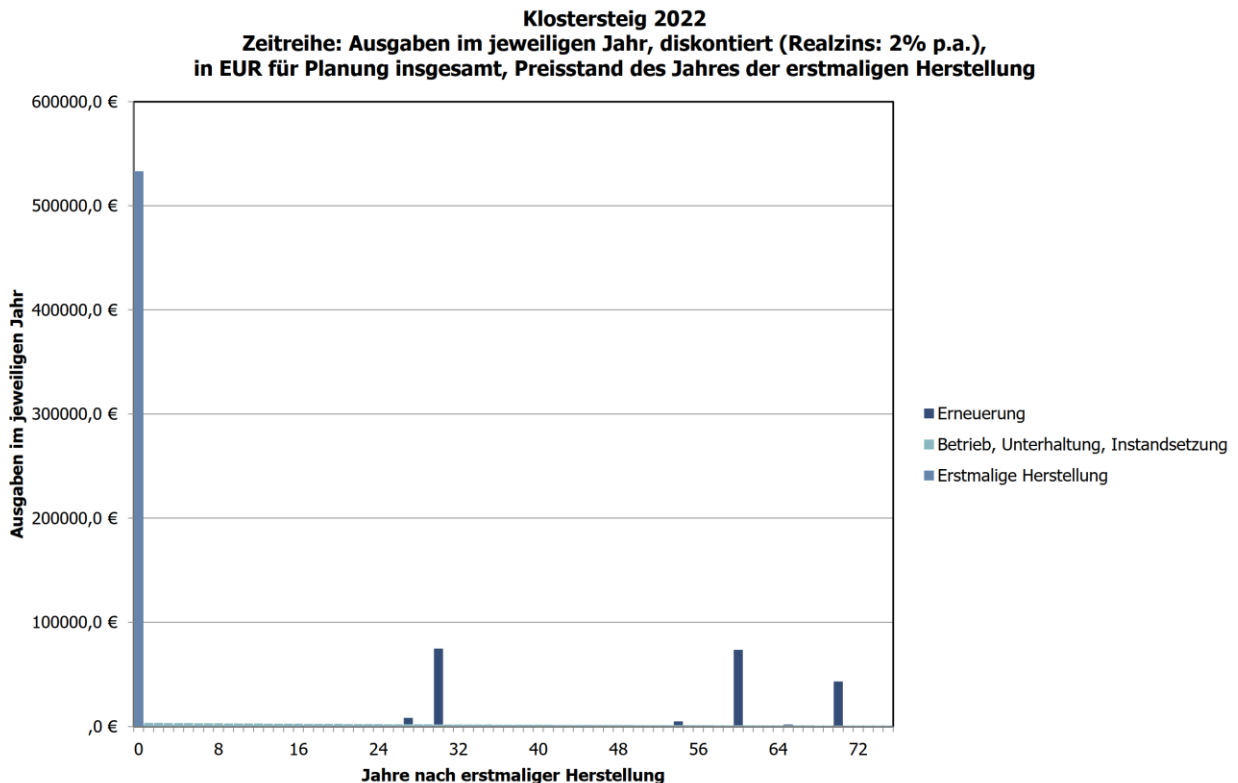
6.3 Erschließungskosten

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

Entwässerungsanlage im Quartier	ca. 350.000,-- Euro
Öffentliche Verkehrsanlage	ca. 250.000,-- Euro

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

Aus den erstellten Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde Petersaurach Infrastrukturfolgekosten. Diese bestehen insbesondere aus der regelmäßigen Instandhaltung und Erneuerungsmaßnahmen in langfristigen Intervallen. In der Abschätzung stellen sich die Folgekosten im Diagramm wie folgt dar:



Die jährlichen Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten sind mit jährlich ca. 3.360 Euro anzunehmen. Nach 30 Jahren ist mit ersten größeren Erneuerungsmaßnahmen an den Erschließungsanlagen zu rechnen. Diese sind mit ca. 75.000 Euro zu veranschlagen. Die zu erwartenden Folgekosten bewegen sich im üblichen Rahmen für entsprechende Erschließungsanlagen.

Grundsätzlich entstehen der Gemeinde Petersaurach darüber hinaus weitergehende Infrastrukturfolgekosten in Form von der Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen, u.ä. Von einer monetären Bewertung wird aufgrund der im Verhältnis geringen Gebietsgröße aber abgesehen.

7. Bebauung

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

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

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen sowie den Maßgaben des § 13b BauGB zu genügen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel den Erhalt des städtebaulichen Charakters des Umfeldes zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Gemeindegebiet von Petersaurach.

Bei der Bestimmung der allgemeinen Wohnbauflächen wurde bewusst ein Mindestabstand zu bestehenden Siedlungsstrukturen südwestlich der überplante Fläche bestimmt, um den Belangen der dortigen Bestandsstrukturen Rechnung zu tragen. Neben den dortigen baulichen Nutzungen soll hiermit auch den an der Grundstücksgrenze bestehend Gehölzstrukturen auf dem Nachbargrundstück Rechnung getragen werden. Dementsprechend sind die Wohnbauflächen mindestens 8-10 m von der betreffenden Grundstücksgrenze abgerückt.

Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes wurde eine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet mit ausschließlicher Nutzungsart Kindertagesstätte/Waldkindergarten bestimmt. Ziel der Planungen ist hier die Realisierung eines Waldkindergartens. Planungsrechtlich ist die Errichtung solcher Nutzungen im Außenbereich (= Wald) entsprechend der aktuell angewandten Rahmenbedingungen nicht mehr möglich. Die Gemeinde Petersaurach will daher im hierfür bestimmten Bereich des Planungsgebietes nun die Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung schaffen.

Da für eine Nutzung als Waldkindergarten der Bezug den Waldflächen und entsprechenden Freiflächen immanent ist, war es in der Abwägung auch als vertretbar zu erachten, diese Nutzungsart im Bereich der Baumfallzone der östlich angrenzenden Waldflächen zuzulassen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb der angestrebten Wohnstrukturen wird für einzelne Wohnformen eine max. zulässige Wohnungsanzahl bezogen auf die jeweilige Grundstücksparzelle festgesetzt. Hiermit wird die angestrebte städtebauliche Gesamtentwicklung sichergestellt. Demnach sind je Einfamilienhaus (EFH) max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte (DHH) eines Doppelhauses (DH) und Reihenhausparzelle einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig. Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften und Hausgruppen (HG) sind unzulässig. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Bei Doppelhäusern definiert sich die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Doppelhaushälfte mit eigenem Flurstück. Bei Hausgruppen definiert sich die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Reihenhausparzelle bei Realteilung bzw. je zugeordnetem Sondereigentum bei Ausbildung als Wohneigentumsgemeinschaft. Als Hausgruppen werden auch bauliche Anlagen verstanden, welche im Sinne eines Reihenhauses Wohnungen nebeneinander zusammenbaut, aber nicht über die individuelle real geteilte Grundstücke, sondern nur über ein Gesamtgrundstück mit Sondereigentumszuordnungen verfügt. Als Hausgruppen gelten Gebäude bei denen mindestens 3 Gebäudeteilen nebeneinander zusammenhängend errichtet sind. Mehrfamilienhäuser gelten nicht als Hausgruppen im Sinne der vorstehenden Ausführungen.

Für Mehrfamilienhäuser werden keine Vorgaben zur max. Anzahl der Wohnungen gemacht, um hier angemessen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnungsgrößen reagieren zu können.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

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

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

Bei Hausgruppen wurde in Abweichungen zu den allgemeinen Bestimmungen der GRZ ergänzend festgelegt, dass die zulässige GRZ je Einzelparzelle bis zu einem Maß von 0,6 zulässig ist, wenn in die Gesamtaddition aller Parzellen einer Hausgruppe die für den Bereich bestimmte max. zulässige GRZ nicht überschreitet. Die Bestimmung ist notwendig, um im Falle einer Realteilung der einzelnen Hausgruppe bei Reihemittelhäusern eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ auszuschließen.

Für die Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird Überbauung mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten.

Für den Bereich des Waldkindergartens (Teilfläche WA3) wird eine deutlich reduzierte GRZ von max. 0,2 der betreffenden Grundstücksfläche bestimmt. Hiermit wird dort der Freihaltung der Fläche von Gebäuden in Sinne der wesentlichen Funktion eines Waldkindergartens Rechnung getragen, in dem nur kleine Funktionsgebäude notwendig sind und die hauptsächlichen Nutzungen auf den Frei-/Grünflächen stattfinden.

Um eine Flächeninanspruchnahme für oberirdische Stellplätze zu minimieren, wurden weitergehende Abweichungen bei der Errichtung von Tiefgaragen bestimmt. Hiermit soll insbesondere im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus der Bau von Tiefgaragen befördert werden. Demnach darf die zulässige GRZ durch bauliche Anlagen, welche das Grundstück nur unterbauen, bis zu einem Gesamtmaß von 0,8 überschritten werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ ggf. aufgrund der weitergehenden Bestimmungen zu den überbaubaren Flächen u.U. nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan keine abschließenden Grundstücksteilungen bestimmt und somit die zulässige Grundfläche in Bezug zu den weiteren Maßgaben für die überbaubaren Flächen und dem gebildeten Baugrundstück individuell zu ermitteln ist.

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

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks.

Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlangen der möglichen Gebäude ergibt sich eine Differenzierung hinsichtlich der möglichen GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse. In den Bereichen WA 2 beträgt die gewählte GFZ maximal 0,8. In den Bereichen WA 1 ist eine maximale GFZ von 1,2 möglich. Im Bereich der Teilbaufläche WA1 ist eine max. GFZ von 0,2 zulässig. Insgesamt wird durch die gewählten Werte der GFZ eine angemessene Entwicklung der Bebauung im Planungsgebiet sichergestellt, zudem wird das städtebauliche Umfeld damit angemessen berücksichtigt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Auch hinsichtlich der möglichen Vollgeschosse im Planungsgebiet war es zur städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung erforderlich, eine Differenzierung vorzunehmen. In den Bereichen WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse, in den Bereichen WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse und im Bereich WA 3 max. ein Vollgeschoss zulässig. Hiermit wird eine gute städtebauliche Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Höhenentwicklungen gewährleistet.

Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Vollgeschosszahlen außer Betracht. Diese Festsetzung ist notwendig, um natürlich belüftete Tiefgaragen zu ermöglichen, welche im Regelfall mit einer entsprechenden Überhöhung errichtet werden. Durch die weitergehenden Festsetzungen zu dem max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird aber hinreichend sicher ausgeschlossen, dass durch diese Festsetzungen eine städtebaulich unverträgliche Gesamthöhenentwicklung entsteht.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde daher zusätzlich über max. zulässige Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen geregelt. Die Regelungen erfolgen in Abhängigkeit von der Dachform und gewährleisten eine verträgliche Gesamtentwicklung. Somit wird eine gute innere Entwicklung als auch eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über NormalHöhenNull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz (DHHN2016) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes wurde eine entsprechend differenzierte Ausgestaltung der Höhenbezugspunkte in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet vorgenommen. Dies gewährleistet eine gut gestaffelte Gesamthöhenentwicklung des Geländes.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb derer die zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Besondere Berücksichtigung hat hierbei auch die Lage des Planungsgebiets im Nahbereich der bestehenden Waldflächen gefunden. Die Baumfallzone mit einer Tiefe von 30,0 m wurde aus den Baufenstern ausgespart, um die Gefahren für die Nutzer zu minimieren. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend bestimmt, dass im Bereich der Baumfallzone keine baulichen Anlagen mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig ist. Lediglich Nebennutzungen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig. In diese planerische Entscheidung wurden auch die Sturmschäden der vergangenen Jahren und die Einschätzung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit einbezogen.

Ausnahme bildet der Bereich des Baufensters WA 3, welcher für die Errichtung des Waldkindergartens vorgesehen ist. Hier ist eine Bebauung innerhalb der Baumfallzone zulässig, da dies für die Art der geplanten Nutzung eines Waldkindergartens zwingend erforderlich ist. Das Gefährdungspotenzial für die Nutzer ist hierbei als vertretbar zu erachten. Die dort angrenzenden Waldflächen erscheinen entsprechend der durchgeführten Ortseinsicht hinreichend verkehrssicher. Die Aufsichtspersonen eines Waldkindergartens sind zudem hinsichtlich der besonderen Gefahren einer Waldkindergartennutzung im Regelfall hinreichend geschult, um bei entsprechenden Gefährdungslagen umgehend alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Gefahren aus Baumfall festzustellen, dass aktuell keine konkrete Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Die Flächen zeigen sich überwiegend regelmäßig gepflegt, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken ausgegangen werden muss. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Für Hauseingangsüberdachungen wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zudem dürfen Terrassen sowie Balkone die festgesetzten Baugrenzen um 3,0 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind auch ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Tiefgaragen und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Zur geordneten Entwicklung der Lage von Garagen und Carports innerhalb des Planungsgebietes war es städtebaulich angezeigt, für die Errichtung entsprechender Nutzungen gesonderte Vorgaben zu treffen. Dementsprechend wurde bestimmt, dass entsprechende Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der zusätzlich bestimmten gesonderten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind. Diese Flächen sind im Planblatt zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Um die im städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Quartier angestrebte Entwicklung unterschiedlicher Wohnform zu ermöglichen und zu steuern, wurden differenzierende Maßgaben zur Bauweise in den Teilbereichen vorgenommen. So ist im Bereich des Baufensters WA 1 nur die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Sinne des Geschosswohnungsbaus zulässig. Im Bereich der Baufenster WA2 sind die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen hierbei auch ohne Realteilung realisiert werden (WEG mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen) .

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhen gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende, neu angelegte Geländefläche. Die erforderlichen Abstandsflächen sind auf das neu hergestellte Gelände zu beziehen.

Veränderungen des natürlichen Geländes sollten zur Vermeidung von Konflikten an den Übergängen zu Nachbargrundstücken auf das erforderliche Minimum im Sinne der Angleichung an die bestehenden bzw. neuen Erschließungsstraßen reduziert werden.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Das Steigungsverhältnis der Böschungen sollte nicht steiler als 1:1,5 sein. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mindestens erforderliche Länge (Bsp. 1:1,5 = 1m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge).

Durch die Veränderung des natürlichen Geländes werden Geländeabfangungen erforderlich, sollten diese sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von größer als 0,80 m abgetrept werden. Die Breite der Abtreppe sollte ein Maß von 0,50 m nicht unterschreiten, um eine Bepflanzung zu ermöglichen und eine wandartige Wirkung zu vermeiden. Die Ausführung einer als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte, an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschung mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 ist Stützmauern immer vorzuziehen.

Bei allen Geländemodellierungen sind die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Insbesondere dürfen aus den Geländemodellierungen keine Nachteile für tieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung vertraglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Aufgrund der Hanglage war es städtebaulich erforderlich, Maßgaben zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die geplanten baulichen Anlagen zu treffen. Demnach sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es wird hier empfohlen ein Maß von bis 25 cm über Gelände als maßgebliche Höhe zu berücksichtigen. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Dies betrifft insbesondere Tiefgaragen.

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt.

„Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Gemeinde Petersaurach erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsggebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie.

Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Gemeinde Petersaurach setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 40 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit den aktuellen Absichten der bayerischen Staatsregierung zur Einführung einer Solarpflicht bei Neubauten im Rahmen der aktuell geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung.

7.3 Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sind grundsätzlich bauliche Anlagen mit allen Dachformen zulässig. Dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als vertretbar zu erachten. Hiermit soll entsprechend der Diskussion im Gemeinderat auch den individuellen Gestaltungswünschen der einzelnen Vorhabenträger Rechnung getragen werden. Die verträgliche Gesamtentwicklung der neuen Siedlungsflächen bleibt nach Ansicht der Mehrheit des Gemeinderates gewahrt.

Aus Gründen eines gut gestalteten Ortsbildes im städtebaulichen Umfeld werden aber Maßgaben über die zulässigen Farben der Dächer getroffen. Es sind dementsprechend nur Dacheindeckungen mit roten, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Andere Farbtöne (grün, blau etc.) sind unzulässig. Für die Dacheindeckung der Pultdächer und versetzten Pultdächer sowie Flachdächern sowie Ortgängen von geneigten Dächern sind weiterhin Eindeckungen aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem, unbeschichtetem, Metall (Gewässerschutz) zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Städtebaulich notwendig ist es, die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,0 m über der Dachhaut nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem, naturbraunem, grauem oder schwarzem Farbton oder als Gründächer zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Für bauliche Nebenanlagen ist weiterhin auch die Ausführung von Blecheindeckungen sowie Dachabdichtungssysteme (Bitumen- und Kunststoffabdichtungssysteme) zulässig. Hierbei sind dauerhaft glänzende Eindeckungen (glasiert oder edelengobiert, gelackt) nicht zugelassen.

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

Für bauliche Anlagen mit einer Dachausführung als Flachdach wurde bei einer Grundfläche der betreffenden Anlage größer als 10 m² die verbindliche Ausführung mit einem Gründach festgesetzt. Die mit Flachdach ausgeführten baulichen Anlagen sind in diesem Fall mindestens als extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substratschicht auszuführen.

Dies dient der Vermeidung negativer Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung, der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Schaffung von Retentionsraum im Sinne der Abflussverzögerung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet. Dachbegrünungen können somit einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet leisten, da im vorliegenden Fall eine vollständige Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich sein wird.

Dachbegrünungen können daher den Oberflächenwasserabfluss regulieren und verzögern. Sie können darüber hinaus auch zu einem gewissen Grad durch die Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlagswasser dazu beitragen, die lokalen Temperaturen zu reduzieren und somit mildernd auf die sich aus der unvermeidlichen Bodenversiegelung einstellenden Aufheizung im Siedlungszusammenhang zu wirken.

Da Teile der Dachflächen auch für andere Nutzungen benötigt werden, findet die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind, keine Anwendung. Ebenso findet die Festsetzung keine Anwendung auf Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Bei PV-Anlagen auf den Flachdächern ist eine Kombinationsnutzung von Gründach und PV-Anlagen möglich. Die Systemhersteller entsprechender Gründächer bieten heutzutage bereits entsprechende Kombinationslösungen an. Gründächer können durch ihre kühlende Wirkung nachweislich zu einer verbesserten Effizienz der Photovoltaikanlage beitragen, so dass der mit der Modulerwärmung einhergehende nachlassende Wirkungsgrad minimiert werden kann. PV-Anlagen fallen somit ausdrücklich nicht unter die Ausnahmemöglichkeiten für die Dachbegrünung.

7.4 sonstige örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich Regelungsbedürftig waren die Dimensionen von baulichen Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO. Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen sind diese bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen zulässig. In der Addition dürfen entsprechende Anlagen dort max. 35 m² Fläche in Anspruch nehmen. Die Festsetzung ist notwendig, um einen Wildwuchs von baulichen Nebenanlagen in den Freiflächen als „Kellersatzräume“ städtebaulich zu begrenzen. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. zu Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und zu verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten.

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

Städtebaulich regelungsbedürftig war des Weiteren auch die Errichtung von Werbeanlagen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet nur eingeschränkt zulässig. Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen und die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m² nicht überschreiten. Eine Be- oder Hinterleuchtung ist nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen.

Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Die Maßgaben sich zur Sicherung eines verträglichen Ortsbildes städtebaulich notwendig.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

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

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Wie bereits unter 7.2 dargelegt, werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur solaren Baupflicht vorgenommen und hiermit ein verpflichtender Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sind die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

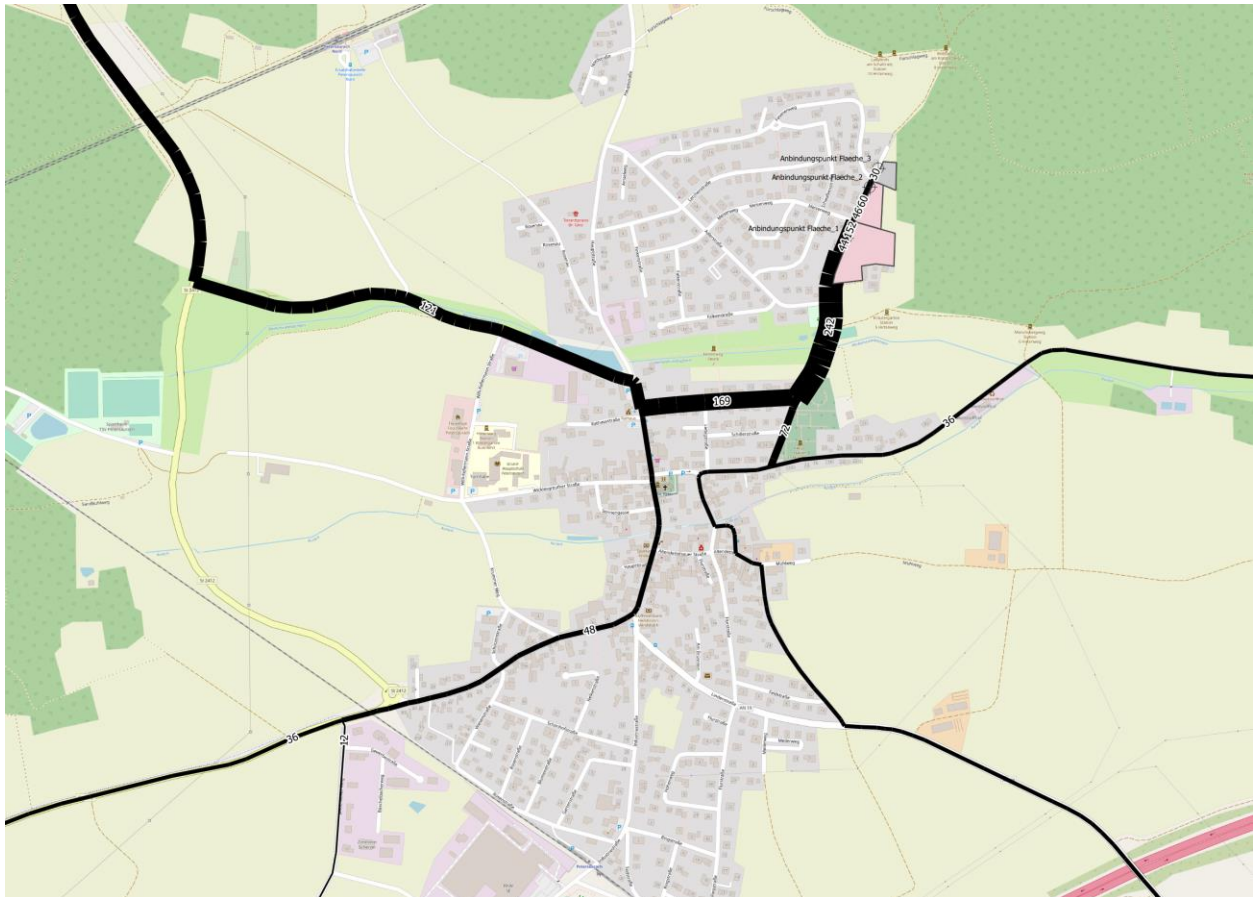
Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Ortsstraße „Klostersteig“ im Westen des Planungsgebietes. Von der Ortsstraße können sowohl die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch die weitergehenden übergeordneten Strukturen erreicht werden. Die Straße „Klostersteig“ besitzt grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme der geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem vorliegenden Planungsgebiet.

Die Anbindung der geplanten Nutzungen im Quartier an diese Straße erfolgt teilweise direkt bzw. über eine geplante Stichstraße in das Quartier.

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

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen wurde für die überplanten Flächen eine Abschätzung vorgenommen und eine potenziell zu erwartende Verkehrsmengenverteilung, bezogen auf ein 24 h Intervall, auf die bestehenden Straßen, vorgenommen. In der Simulation zeigt sich, dass die Verkehrsflüsse hauptsächlich über die Straße Klostersteig, ohne wesentliche Belastung der bestehenden Wohnbaugebiete westlich der überplante Flächen erfolgen kann. Die Zu- und Abfahrt wird aller Voraussicht nach Vorrangig von Süden aus dem Ortskern heraus erfolgen. Die Gesamtverkehrsbelastungen über 24 h sind dabei als gering einzustufen. Bezogen auf Stundenintervall ergeben sich sehr geringe Verkehrsbelastungen, welche ohne erkennbare wesentliche Mehrbelastungen im Umfeld abgeleitet werden können.



Darstellung hauptsächliche Fahrwege in den überörtlichen Wegebeziehungen (ohne Maßstab), © Christofori und Partner 2022

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des südlichen Teilbereiches wird eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage hergestellt. Über eine Anbindung an die Straße „Klostersteig“ im Westen des Planungsgebietes verläuft die Erschließungsstraße in südöstlicher Richtung und endet dann in einer nach Norden orientierten Wendeanlage. Die Wendeanlage hat einen Radius von mind. 24,0 m, so dass diese hinreichend für die Befahrbarkeit mit für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorger dimensioniert ist. Die Dimension wurde mittels dynamischer Schleppkurvenprüfung auf die Befahrbarkeit mit 3-Achsigem Entsorgungsfahrzeugen überprüft. Die Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite von 6,00 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer auf. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist.

Hiermit wird eine städtebaulich vertretbare Verkehrsraumentwicklung unter Beachtung der heutigen Ansprüche der Anlieger gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Für Besucher des Quartiers werden am Ende am nördlichen Ende der Wendeanlage 3 Besucherstellplätze angeordnet. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde im Rahmen der Festsetzungen zu den notwendigen Stellplätzen verfügt, das je 3 Wohnungen ein Besucherstellplatz zwingend zusätzlich zu errichten ist.

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

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen sind jeweils mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Stellplatzbedarf nach der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen und wird differenziert mit mind. 1 Stellplatz bis 55 m² Wohnfläche und mind. 2 Stellplätze bei Wohnungen ab 56 m² Wohnfläche festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass auch im Geschosswohnungsbau eine der Lage des Quartiers und der allgemeinen Lage von Petersaurach im ländlichen Raum angemessene Anzahl von Stellplätzen realisiert wird.

Zusätzlich geregelt wurde der Bedarf für den aktuell im Trend befindlichen Haustyp „Tinyhaus“. Hier wurde bestimmt, dass je Tinyhaus 1 Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden muss. Da der Begriff des Tinyhaus aktuell unbestimmt ist, wurde ergänzend festgesetzt, dass die Maßgabe nur dann angewendet werden kann, wenn die betreffende Wohnfläche in einem Tinyhaus 50 m² nicht überschreitet. Tinyhäuser mit größerer Wohnfläche sind entsprechend der Maßgaben für Einfamilienhäuser zu bewerten. Als Tinyhaus werden grundsätzlich einzelnstehende oder gereimte Mikrohäuser verstanden, welche im Regelfall lediglich für bis zu 2 Bewohner errichtet werden.

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

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

Hinsichtlich der Anordnung von Garagen und Carports wird auf die Ausführungen im Abschnitt 7 bzgl. der hierfür städtebaulich bestimmten Flächen für entsprechende Anlagen verwiesen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung für den ruhenden Verkehr im Bereich der Baufenster WA 2 wurde bestimmt, dass hier Stellplätze, welche nachweisbar zu einer Wohneinheit gehören, auch hintereinander erstellt werden dürfen. Hierdurch entstehen zwar „gefangene“ Stellplätze, dieser Umstand ist in der Abwägung aber als vertretbar zu erachten, da es sich um Fahrzeuge eines klar umrissenen Nutzerkreises handelt und somit mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass ein Rangieren jederzeit möglich ist.

Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist.

Stellplätze und Abstellanlagen sowie Ausstellungsflächen für PKW sollten zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behinderterstellplätze.

Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine mit einen Fugenteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens 3×10^{-5} m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s gewährleisten.

Für den Geschosswohnungsbau war zusätzlich notwendig, Vorgabe über die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze zu treffen.

Im Zuge der Mobilitätswende gewinnen alternative Fortbewegungsmittel zunehmend an Bedeutung. Hierbei trägt insbesondere auch der Trend zum Elektrofahrrad bei, welcher auch in topografisch herausfordernden Orten wie Petersaurach, die alternative Nutzung des Fahrrads deutlich stärkt. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus aktuell immer noch nur unzureichend attraktive Abstellflächen für entsprechende Anlagen erstellt werden. Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Menschen war es daher in Abwägung aller Belange angezeigt, auch für die Bereitstellung alternativer Mobilitätsmittel, in diesem Fall das Fahrrad, ausreichende Abstellflächen städtebaulich planerisch zu berücksichtigen.

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich dabei wie folgt: Wohnungen mit einer Wohnfläche von < 65 m² haben einen Fahrradstellplatz, Wohnungen mit mehr als 65 m² Wohnfläche mindestens zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Es wird empfohlen, die so ermittelte Gesamtanzahl von Stellplätzen, um mind. 10 % für Besucher und Kurzzeitabstellmöglichkeiten zu erhöhen, so dass auch für Quartiersbesucher ein angemessenes Angebot an Fahrradstellplätzen verfügbar ist.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Fahrräder kann hierbei aus planerischer Sicht sowohl in Kellergeschossen der geplanten Wohngebäude aber auch, zumindest teilweise, in den geplanten Tiefgaragen oder gesonderten oberirdischen Nebenanlagen erfolgen.

Im Sinne einer guten Nutzungsakzeptanz sollten die Fahrradabstellplätze möglichst direkt zugänglich sein, zumindest aber über gut nutzbare Zuwegungen mit wenigen Türen erreichbar sein. Werden unterirdische Fahrradabstellanlagen realisiert, sollten diese möglichst über Rampen oder Treppen mit zusätzlichen Rampen erreichbar sein, da Aufzüge im Wohnungsbau zumeist nicht auf die Dimensionen von Fahrrädern ausgelegt sind. Eine Erreichbarkeit nur mit Treppen ist auszuschließen, da dies, insbesondere bei E-Fahrrädern, die Nutzungsakzeptanz erheblich vermindert.

Auch bei der Errichtung der notwendigen Fahrradstellplätze sollten die Belange der E-Mobilität, so gut wie möglich, in die Planungen und Umsetzung einbezogen werden. Dies steigert die Attraktivität und fördert den Wechsel der Mobilitätsmittel. Wünschenswert ist es zudem, bei den Flächen für Fahrräder zumindest teilweise auch Anforderungen von Lastenfahrrädern zu berücksichtigen.

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,3 m² groß sein. Ausreichende Bewegungsflächen für die Fahrräder sollten eingeplant werden. Der empfohlene Flächenbedarf kann bei Anwendung von Ordnungssystemen ggf. minimiert werden. Es wird in diesem Fall aber dringend angeraten zu gewährleisten, dass eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder möglich ist.

Die besonderen Anforderungen von E-Fahrrädern bzgl. des Gewichtes sollten hier intensiv mit in die Nutzungsabwägung einbezogen werden. Es wird empfohlen bei Fahrradparksystem ausschließlich ADFC-zertifizierte Systeme anzuwenden. Dies sichert eine gute Nutzbarkeit Systeme und steigert die Bereitschaft der Nutzung des Fahrrads deutlich.

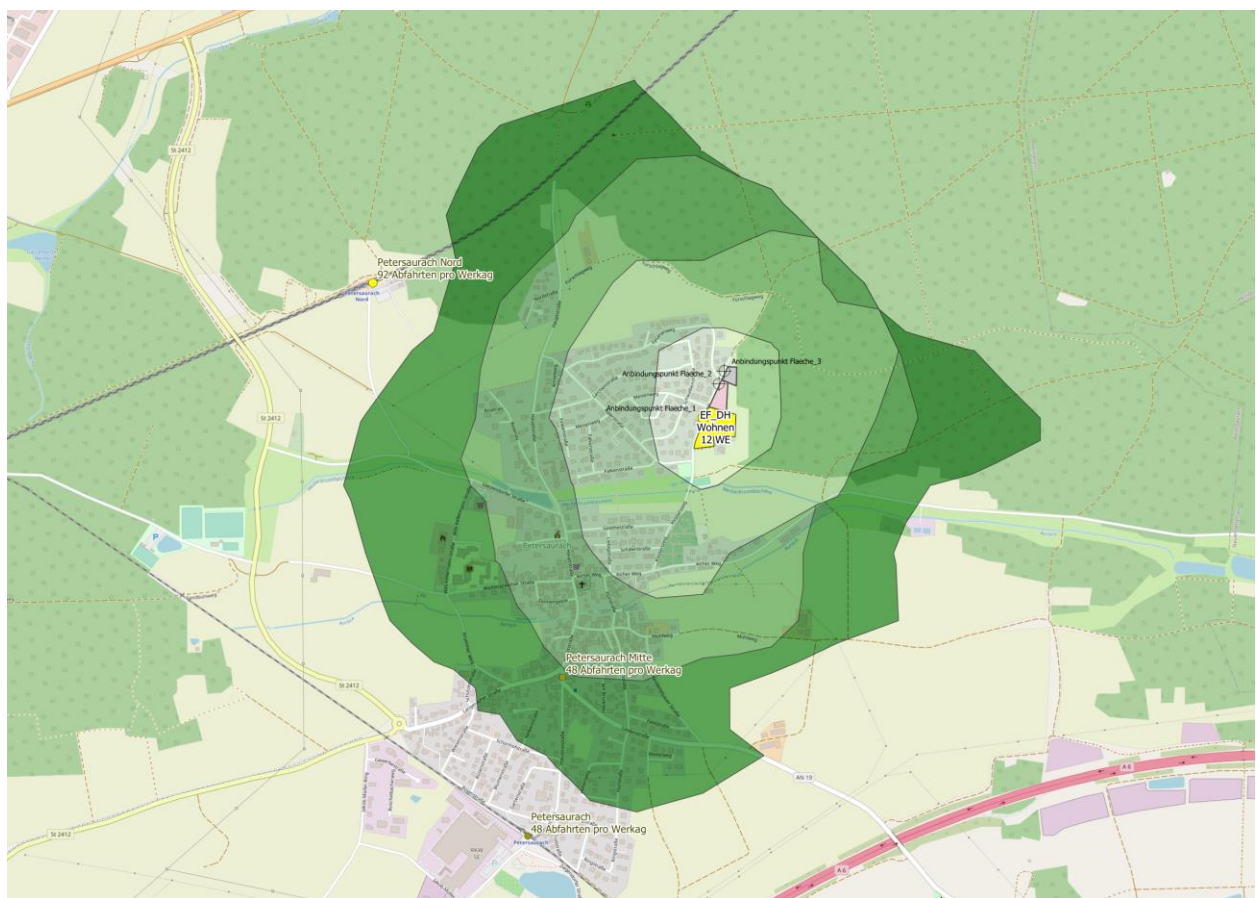
Die empfohlenen zusätzlichen Besucherfahrradstellplätze sollten unmittelbar vor den Wohngebäuden realisiert werden. Hier sollten nutzerfreundliche Abstellbügel klassischen Einparkstellplätzen vorgezogen werden.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben. Eine Stellplatzabläse ist aufgrund des Neubaucharakters des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

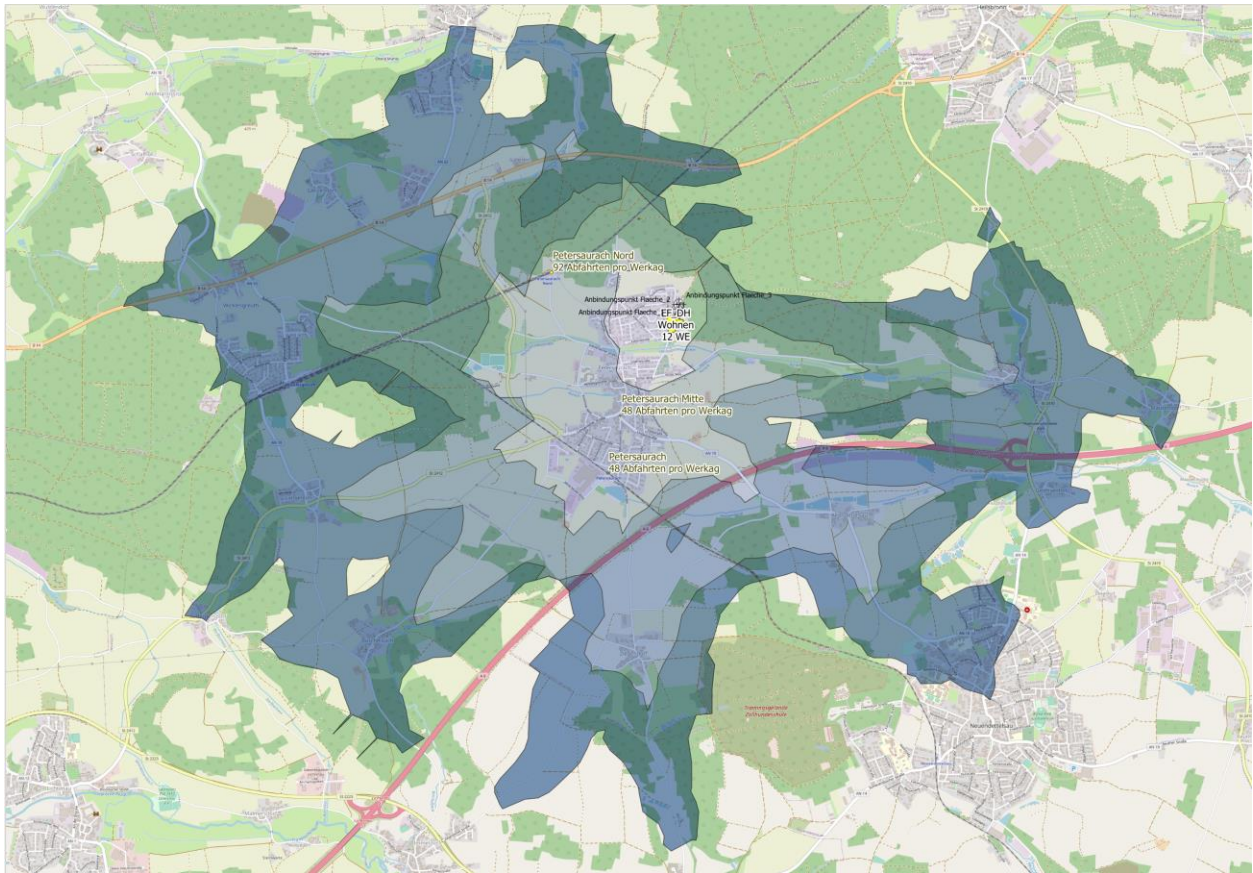
Auf die Errichtung öffentlicher Geh- und Radwege innerhalb der überplanten Flächen kann aufgrund der gewählten städtebaulichen Entwicklung verzichtet werden. Der öffentliche Verkehrsraum der Stichstraße im Quartier wird gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Die zu erwartenden Verkehrsmengen in diesem Bereich sind als sehr gering einzustufen.

Die äußere fußläufige Erschließung ist über die bestehenden straßenbegleitenden Gehwege im städtebaulichen Umfeld gut gewährleistet. Nachstehende Darstellung zeigt die in 20 Minuten auf 4 Isochronen (5, 10, 15 und 20 Minuten) fußläufig erreichbaren Bereiche von Petersaurach:



Eine gesonderte Radinfrastruktur im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld ist aktuell nicht gegeben. Der Radverkehr wird im Wesentlichen im Mischverkehr auf den öffentlichen Straßen geführt. Dies ist aufgrund der begrenzten Verkehrsbelastungen grundsätzlich noch als vertretbar zu erachten. In Richtung der äußeren Haupteinschließungen wurde zwischenzeitlich bereits ergänzt das gesonderte Geh- und Radwegenetz ergänzt, wodurch die Attraktivität der Nutzung alternativer Mobilitätsmittel deutlich gesteigert wird.

Der mit dem Fahrrad in 20 Minuten erreichbare Bereich um das Quartier stellt sich, ebenfalls unterteilt auf 4 Isochronen (5, 10, 15 und 20 Minuten) wie folgt dar:



Die ÖPNV-Anbindung ist den bestehenden Haltestellen in Petersaurach als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet oder dem unmittelbaren Umfeld ist nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

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

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

8.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Ortsentwässerung von Petersaurach angeschlossen. Im Umfeld des Planungsgebietes existiert im Bestand in der Straße „Klostersteig“ lediglich ein Mischwasserkanal. Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Anfallendes häusliches Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird in einen neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal gefasst und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Klostersteig“ eingeleitet. Aufgrund der Art der geplanten Bebauung ist nur mit geringen Schmutzwassermengen zu rechnen, welche noch hinreichend sicher von der bestehenden Entwässerungsanlage aufgenommen werden können.

Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig eine örtliche Versickerung zu realisieren. Seitens der Gemeinde Petersaurach wurde daher im Rahmen eines Bodengutachtens eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass oberflächennahe Versickerungen aufgrund der vorherrschenden Bodenstrukturen aller Voraussicht nach nicht möglich sind. Die Bodenstrukturen lassen zwar grundsätzlich teilweise eine örtliche Versickerung zu, Versickerungsanlagen müssten aber entsprechend der Vorgaben des Bodengutachters aller Voraussicht nach bis auf 6 m Tiefe unter Gelände abgeteuft werden und dürften bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m unter Gelände einstauen, damit keine Gefahren für das Umfeld entstehen. Entsprechende Versickerungsmaßnahmen wären daher mit erheblichem Aufwand verbunden, weshalb davon auszugehen ist, dass keine vollständige örtliche Versickerung nicht umsetzbar sein wird. Somit ist in Abwägung aller Belange und im Sinne der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Versickerung nicht davon auszugehen, dass eine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich sein wird.

Seitens der Gemeinde Petersaurach wird daher für das Planungsgebiet ein gesonderter Niederschlagswasserkanal im Planungsgebiet umgesetzt, an den alle überplanten Fläche angeschlossen werden. Zur Vermeidung von Überlastungen der Kanalisation wird im Planungsgebiet eine ober- oder unterirdische Rückhaltung realisiert. Jährlichkeit und Drosselwasserabfluss werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Geprüft und vorläufig verworfen wurde der im Bodengutachten beschriebene Vorschlag der Herstellung einer Ableitung über einen Entwässerungsgraben nach Süden zur dortigen Vorflut. Die Aufwand steht hier in einem ungünstigen Verhältnis zu den Vorteilen. Aktuell soll daher nach sorgsamer Abwägung auch das Oberflächenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Klostersteig“ eingeleitet werden. Dies entspricht auch dem mit dem Wasserwirtschaftsamt bisher abgestimmten Entwässerungskonzept. Langfristig besteht aber mit dem im Plangebiet aufgebauten Trennsystem die Möglichkeit einer Umbindung im Falle der Umsetzung eines Trennsystems im größeren Umfeld. Die Details der Entwässerungsanlage und der Rückhaltemaßnahme werden im Weiteren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Als ergänzende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des anfallenden Niederschlagswassers ist für Flachdächer die verpflichtende Ausführung von Gründächern festgesetzt, welche durch ihre Retentionswirkung abflussmindernd wirken. Zudem wurde zur Minimierung der Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss und der damit einhergehenden Hochwassergefahren für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld die verpflichtende Ausführung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Dachflächen- sowie Oberflächenwasser ist zunächst in diese privaten Zisternen einzuleiten. Je Grundstück für Einzelhäuser oder Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Für Mehrfamilienhausbebauungen im Bereich die Baufensters WA 1 ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Mit diesen Maßnahmen kann somit auch auf den Privatflächen ein zusätzlicher Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden.

Da eine örtliche Versickerung des in den Zisternen gefassten Wasser aller Voraussicht nach vollständig nicht möglich sein wird, sind Zisternen mittels Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Somit ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers sichergestellt. Wo immer möglich sollte, dass in den Zisternen gespeicherte Oberflächenwasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. In diesem Zuge wird auf die Beachtung der Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe hingewiesen, wonach zunächst der vollständige Wasserbedarf eines Grundstückes aus dem Netz des Zweckverbandes zu decken ist. Ausnahmen für die Nutzung von Brauchwasser sind gem. Satzung aktuell für die Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und Wäsche waschen zulässig, soweit anderweitig Vorschriften dem nicht widersprechen. Bei entsprechenden Nutzungen bestehen seitens der Nutzer besondere Pflichten gegenüber den Wasserversorger. Auf die Wasser-

abgabensatzung der Reckenberg-Gruppe wird an dieser Stelle verwiesen. Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne), ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasser- sowie die Oberflächenwasserentsorgung. Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

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

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße „Klostersteig“. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße „Klostersteig“. Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße „Klostersteig“. Die Anbindung erfolgt hierbei zum Teil unmittelbar durch Hausanschlüsse mit Anbindung an den Klostersteig oder durch Anbindung an neue Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten neuen Stichstraße.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden. Auf die Verlegung eines Gasnetzes wird voraussichtlich verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist noch planerisch erforderlich

erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die Müllbehältnisse der geplanten Siedlungsstrukturen können am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße bzw. an der Straße „Klostersteig“ sicher zur Abholung bereitgestellt werden. Die Straße im Baugebiet wird mit einer Wendeanlage mit ausreichender Dimensionierung ausgebildet, damit ist eine gute Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet.

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

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas Denkmal zeigt im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld wurden keine relevanten Vorkommen festgestellt. Grundsätzlich kann das Vorkommen von archäologischen Befunden aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher gilt, dass 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 Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden sind. Auf die Einhaltung des Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) wird verwiesen.

Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.04.2021

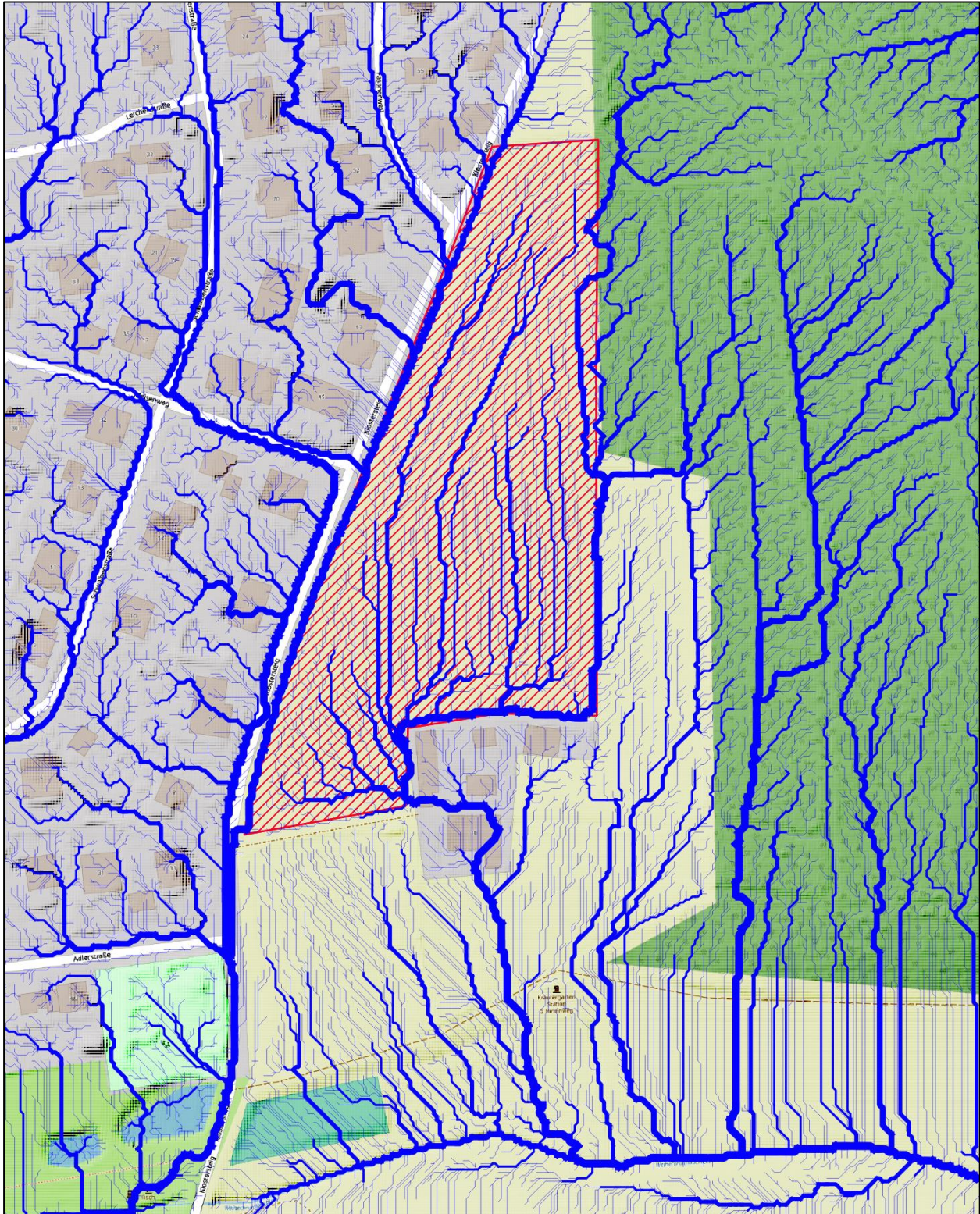
Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Für das Planungsgebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, die Ergebnisse daraus sind in diese Begründung eingeflossen. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die Grundwasserstände erst in Tiefen von ca. 6 – 7 m zu erwarten sind. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der leichten Hanglage aber nicht ausgeschlossen werden. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese daher gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der

Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen. Die überplanten Flächen sind gem. Umweltatlas Bayern zunächst nicht als wassersensibler Bereich dargestellt. Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes kann es aber grundsätzlich zum unkontrollierten Abfließen von Niederschlagswasser („wildes Wasser“), insbesondere bei Starkregenereignissen kommen. Im Rahmen der Planungen wurde daher eine Fließwegeanalyse für die Bestandssituation durchgeführt. Nachstehend ist der im relevanten Umfeld sich ergebende Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser dargestellt:

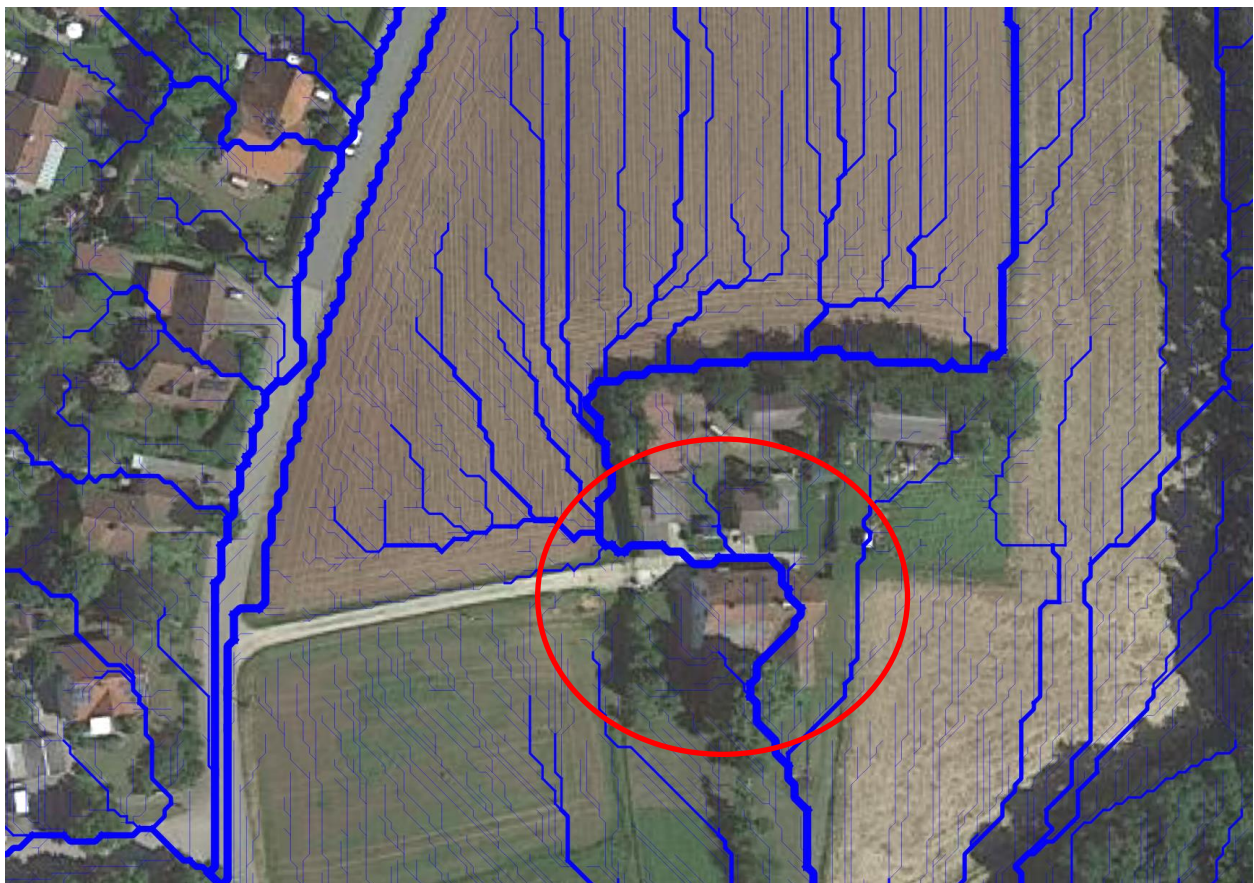


Fließwegedarstellung Bestand © Christofori und Partner, 2022, Kartengrundlage OpenStreetMap
Blaue Linien: Abflußwege wildes Wasser, je dicker desto mehr Zusammenflüsse von Fließwegen, rot umrandet: Plangebiet

Es zeigt sich, dass zum einen ein Eigenschutz innerhalb der überplanten Flächen aufgrund des innerhalb des Quartiers anfallenden und abfließenden Niederschlagswassers notwendig ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist mit einem Abfluss nach Süden zu rechnen.

Andererseits zeigt sich, dass entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes mit Einströmen von Niederschlagswasser aus den Waldfläche zu rechnen ist. Dies werden aktuell am Ostrand des Planungsgebietes über eine Mulde nach Süden geführt. Entlang der bestehenden Siedlungsstrukturen ist auf der Nordseite ebenfalls an der Grenze der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Muldenähnliche Höhenentwicklung vorhanden, welche dafür sorgt, dass wild abfließendes Niederschlagswasser aktuell nicht in die bestehenden Siedlungsstrukturen südlich der überplanten Flächen einfließt.

Im weiteren Verlauf der Fließwege zeigt sich aber, dass es aufgrund der aktuellen topographischen Verhältnisse jedoch südlichsten Rand der überplanten Flächen im Bestand bereits zu einer Überleitung in die bestehenden Siedlungsstrukturen kommt. Wildes Wasser aus den Waldflächen, aber auch aus den überplanten bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen fließt nach Osten in Richtung des bestehenden Wohnhauses Klostersteig 10 und von dort nach Süden in Richtung Weiherbrunnbächlein.



Fließwegedarstellung Bestand © Christofori und Partner, 2022, © Luftbild: Google
Blaue Linien: Abflußwege wildes Wasser, je dicker desto mehr Zusammenflüsse von Fließwegen,
rot umrandet: gefährdete bauliche Anlagen im Umfeld

Im Rahmen der vorliegenden Planungen war daher darauf zu achten, dass die bestehenden Gefährdungspotenziale nicht verstärkt werden, im Idealfall sogar minimiert werden. Diesen Ansatz wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Entlang der betreffenden nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in welcher sowohl das wild abfließende Niederschlagswasser aus dem neuen Quartier gefasst werden kann als auch das im Bestand aus den Waldflächen auf die gefährdeten Siedlungsstrukturen zufließende Niederschlagswasser kontrolliert von den baulichen Anlagen weggeleitet werden kann. Der zusätzlich in diesem Bereich aus Lärmschutzgründen geplante Erdwall minimiert die Gefahren weiter. Im Rahmen der weiteren Modellierung der öffentlichen Grünfläche kann dann weiterhin dafür Sorge getragen werden, dass der bisher durch die bestehenden Siedlungsflächen erfolgende

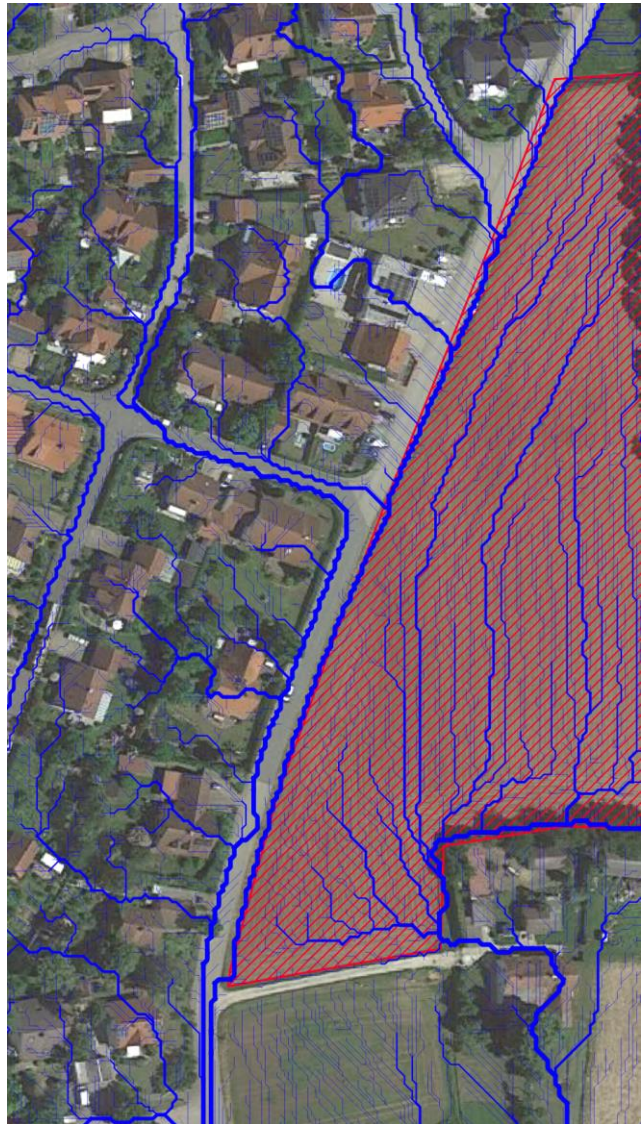
weitere Ableitungsweg des wilden Wassers um das Wohnhaus Klostersteig 10 gekappt wird und das Wasser stattdessen nach Süd/Südwest in Richtung des die Straße „Klostersteig“ begleitenden Grabens abgeleitet wird.

Somit wird mit den Planungen auch eine Verbesserung für die Bestandsstrukturen südlich des Planungsgebietes erreicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Planungsabsichten wurden seitens der Öffentlichkeit mehrfach Bedenken geäußert, dass es in den westlich der überplanten Flächen bestehenden Siedlungsstrukturen zu einer Erhöhung der Gefahrenpotenziale durch „Hochwasser“ kommen kann.

Die Bestandsanalyse zeigt aber hinreichend, dass die mitgeteilten Bedenken aller Voraussicht nach unbegründet sind. Vielmehr ist aufgrund der vorherrschenden topographischen Verhältnisse davon auszugehen, dass Wild abfließendes Niederschlagswasser aus den bestehenden Siedlungsstrukturen der Wohnbauflächen westlich des Planungsgebietes in Richtung Klostersteig abfließen und von dort über den straßenbegleitenden Graben nach Süden in Richtung Weiherbrunnbächlein.

Im Ergebnis dieser Analyse war es daher neben der Beachtung notwendiger Schutzmaßnahmen für die Bestandssiedlungsstrukturen südlich des Plangebietes insbesondere auch einen Schutz der Neubauflächen vor Einfließen aus den Bestandsstrukturen Nordwestlich zu gewährleisten. Der bestehende Entwässerungsgraben entlang der Straße „Klostersteig“ wird daher erhalten und wo Zufahrten in das Quartier notwendig sind, durch Verrohrungen ergänzt.



Fließwegedarstellung Bestand © Christofori und Partner, 2022, © Luftbild: Google
Blaue Linien: Abflußwege wildes Wasser, je dicker desto mehr Zusammenflüsse von Fließwegen, rot umrandet: Ausschnitt Planungsgebiet

Wie die Fließwegeanalyse zeigt, ist aber auch innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Städtebaulich war es daher angezeigt, den Grundstückseigentümern mittels entsprechender Festsetzung aufzuerlegen, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Bauliche Anlagen sind daher so auszuführen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Es wird eine Überstauhöhe von mind. bis 25 cm über Gelände empfohlen.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Es wird in diesem Zuge ausdrücklich auf die Darstellungen in der Fließwegeanalyse diesbezüglich verwiesen. Insbesondere im östlichen Bereich können sich durch Geländeänderungen Auswirkungen auf den Abfluss des Oberflächenwassers mit nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger ergeben.

Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Es wird zudem angeraten, bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern den Oberflächenwasserabfluss auf der Fläche in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Den Gefahren ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes südöstlich des Planungsgebiets gesehen. Bei den Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenerignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Gemeinde Petersaurach und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

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

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal dreigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Petersaurach beträgt ca. 1,1 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 wird mit max. 96 m³/h für mind. 2 h bei einem Wohngebiet mit kleiner Brandausbreitungsfahrer angenommen. Diese Wassermengen können aller Voraussicht nach aus dem öffentlichen Trinkwassernetz realisiert werden. In der geplanten neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und in Abstimmung mit der örtliche Feuerwehr und dem Kreisbrandrat ein zusätzlicher Hydrant installiert.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehenden sowie eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen westlich und südlich die bestehenden Siedlungsflächen von Petersaurach an das Planungsgebiet an.

Östlich grenzt teilweise eine Waldfläche an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Wohnbauggebiet entstehen können.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind im Wesentlichen Wohngebäude sowie ein Waldkindergarten geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Im Bereich des geplanten Waldkindergartens kann es durch die Anwesenheit von Kleinkindern zu Rettungserschwerissen kommen. Dieser Besonderheit ist im Rahmen der Brandschutzplanungen für den Waldkindergarten besonderes Gewicht zuzumessen.

12. Immissionsschutz

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

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld und im Planungsgebiet:

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

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

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

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der westlich angrenzenden Ortsstraße können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

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

Die Verkehrsbelastungen auf der Ortsstraße sind aufgrund ihrer ausschließlichen Funktion für die Erschließung der Wohnbauflächen sowie der Feldflur als gering einzustufen. Hinweise auf eine Überschreitung der im Abwägungsfall maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nach aktuellen Kenntnissen, nicht zu erwarten. Von gesonderten Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung zum Immissionsschutz aus Verkehrslärm wird daher in Abwägung aller Belange abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte im Inneren der Gebäude bereits aufgrund der sich aus den Ansprüchen an die Energieeffizienz ableitende Vorgaben für Fenster eingehalten werden. Zu den Außenwohnbereichen ist anzumerken, dass diese im Regelfall hauptsächlich im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) genutzt werden. Auch hier ist im Regelfall nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte zu rechnen.

In der Gesamtabwägung kann somit festgestellt werden, dass aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenze Waldflächen an, welche forstwirtschaftlich genutzt werden. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Gleiches ist grundsätzlich auch bzgl. der angrenzenden Waldflächen festzustellen. Hier können aus der notwendigen Waldbewirtschaftungen vorrangig Lärmimmissionsbelastungen durch Motorsägen, Rückfahrzeuge und ähnlichem entstehen. Ähnlich wie bei der Landwirtschaft handelt es sich hier um temporärer Belastungen im die im Rahmen der üblichen regulären Bewirtschaftung durch die Bewohner des neuen Quartiers zu dulden sind.

Am Südostrand des Planungsgebietes grenzen des weiteren Siedlungsstrukturen an. Auf den dortigen Flächen wird nach Kenntnis der Gemeinde hobbymäßig eine Kleintierzucht mit betrieben. Hinweise auf eine reguläre, angemeldete oder genehmigte landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsnutzung liegen nicht vor. Somit ist von einer Hobbymäßigen Kleintierzucht auszugehen. Aus dieser Kleintierzucht entstehen grundsätzlich Immissionsbelastungen in Form von Lärm und u.U. Gerüchen. Hinsichtlich der Lärmimmissionsbelastungen für das Planungsgebiet wurde in Abwägung aller Belange beschlossen entlang der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze einen mind. 3,50 m hohen Lärmschutzwall zu errichten. Hiermit kann den aus der Kleintierhaltung entstehenden Lärmbelastungen angemessen entgegengewirkt werden. Der Lärmschutzwall kann zudem auch möglichen Geruchsbelastungen aus der Kleintierzucht entgegenwirken. Die topographische Länge mit abfallendem Gelände in Richtung der bestehenden Kleintierzucht sowie die üblicherweise vorherrschende Westwindlage in der Region tragen zudem zu einer Minimierung der Geruchsmissionen auf den überplanten Fläche bei.

Der dortige Nutzer hat den Bestand an Kleintieren aktuell mit 10 Gänsen, 20 Hühnern, und 3 Hähnen angeben.

Um potenzielle Geruchsbelastungen aus Tierhaltungen vergleichend bewerten zu können, erfolgt in der Regel eine Umrechnung in Großvieheinheiten (GV). Gänse werden dabei mit 0,008 GV, Masthähnchen mit 0,0015 GV und Legehennen mit 0,0034 GV bewertet. In der Addition ist im vorliegenden Fall somit von 0,1185 Großvieheinheiten auszugehen. Relevante Geruchsimmissionsbelastungen sind somit aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Dies ist aus planerischer Sicht auch für den Fall anzunehmen, dass der Betreiber dieser Kleintierzucht dies im Rahmen des hobbymäßig zulässigen Umfangs erweitern würde.

Den Käufern der betreffenden Grundstücke im Nahbereich der bestehenden Siedlungsstrukturen wird zudem im Rahmen des Verkaufsgeschäft eine Duldungsverpflichtung der bestehenden Immissionsbelastungen als Auflage in den Kaufvertrag aufgenommen. Diese Duldungspflicht wird, wenn möglich, zusätzlich dinglich gesichert

Es wird an dieser Stellen nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Emissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb durch die Bewohnern der nun überplanten Flächen zu dulden sind.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen gegenüber landwirtschaftlichen Flächen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Bestehende gewerbliche Nutzungen

Südöstlich des Planungsgebietes wird innerhalb der dortigen Siedlungsstrukturen eine als Gewerbebetrieb angemeldete Sattlerei betrieben. Über den bauordnungsrechtlichen Genehmigungstatbestand konnten keine Informationen ermittelt werden. Der Abstand zwischen dem Betrieb und den überbaubaren Flächen im Planungsgebiet beträgt Entfernungen von ca. 20 -35 m. Da keine konkreten Angaben über zulässiger Emissionswerte des Betriebes vorliegen wird in der Abwägung eine zulässige Emissionsbelastung für ein Mischgebiet angesetzt. Ursächlich für die Annahme ist die Tatsache, dass innerhalb der bestehenden Strukturen auch ein Wohnhaus in einer Entfernung von ca. 10 -25 m je nach Lage der baulich für den Gewerbebetrieb genutzten Anlagen vorhanden ist. Auch dieses besitzt gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieb einen Immissionsschutzanspruch. Somit ist zunächst festzustellen, dass bei den nun gewählten Mindestabständen der neuen Bebauung zu den bestehenden Strukturen eine Einhaltung möglicher Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm, aller Voraussicht nach, gegeben wäre. Da im vorliegenden Fall aber ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, war zu prüfen, ob ein Schutzniveau in Höhe eines Mischgebietes ausreichend ist. Dies war in der Abwägung als unzureichend sowohl für die geplanten Nutzungen als auch für den Schutzanspruch des Bestandes zu erachten.

Es wurde daher beschlossen, zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Immissionsbelastungen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb entlang der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenzen einen mind. 3,50 m hohen Lärmschutzwall zu errichten. Hiermit kann auch dem Bestandsschutz im Sinne des ungestörten Weiterbetriebs der bestehenden Nutzungen angemessen Rechnung getragen werden. Festzustellen ist zudem, dass eine gewerbliche Nutzung kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB darstellt.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer Erschließungsanlagen mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die westlich des Planungsgebietes angrenzende Ortsstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

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

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

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

13. Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Auch die im Rahmen des erstellten Bodengutachtens untersuchte Mischprobe hat keine Hinweise auf Altlasten ergeben.

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

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

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Sprengplatz „Staatlicher Klosterwald“ bei Heilsbronn. Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil noch im potenziellen Einwirkungsbereich des Sprengplatzes. Munitionsfunde sind aber auch auf Flächen südlich des Plangebietes bekannt. Informationen über unmittelbare Kampfhandlungen auf den überplanten Flächen liegen aber nicht vor. Da aufgrund der Sprengtätigkeit am Sprengplatz in der Vergangenheit und Munitionsfunden im Umfeld auch für die überplanten Flächen nicht ausgeschlossen werden können, wird dringend angeraten vor Bodeneingriffen eine Kampfmittelsondierung durchführen zu lassen. Bei Auffinden von Munitionsresten, Kampfmitteln u.ä. sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für die Beseitigung der Kampfmittel sind zugelassene Kampfmittelbeseitiger beizuziehen.

14. Grünordnung

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

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden

landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes mindestens als Hochstamm festgesetzt. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist mind. 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche, ebenfalls mindestens als Hochstamm, zu pflanzen. Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten überwiegend heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken Arten durchzuführen. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind.

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

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

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen und versickerungsfähige Wegeflächen. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima.

Für private Stellplatzanlagen wird des Weiteren verbindlich festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Der Baum ist mit einer ausreichenden Pflanzstelle zu versehen und gegen Anfahren zu sichern. Es wird empfohlen für diese Baumstandorte das „Stockholmer Modell“ zur Anwendung zu bringen und Niederschlagswasser aus den Stellplatzflächen den Bäumen zuzuleiten.

Für den Bereich des geplanten Waldkindergartens wurde eine Pflanzung von mind. 13 Laub- oder Obstbäumen zeichnerisch festgesetzt. Hiermit soll auch auf dem Grundstück des Waldkindergartens selbst der entsprechende Charakter entwickelt werden. Die unversiegelten Flächen im Bereich des Waldkindergartens sind als Grünflächen zu entwickeln, wo möglich und verträglich als Extensivgrünland. Es wird dabei dringend angeraten, bei Bepflanzungen im Bereich der Kindertagesstätte ausschließlich auf ungiftige Arten zurückzugreifen.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert,

so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Im südlichen Teil des Planungsgebietes werden größere Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich dort um Abstandsbereiche zu den südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen. Hiermit kann auch den bestehenden Gehölzstrukturen auf den Nachbargrundstück im Sinne des Bestandsschutzes angemessen Rechnung getragen werden. In der Abwägung wurde beschlossen diese Grünfläche als Ausgleichsfläche festzusetzen.

Der geplante Erdwall sowie die Grünflächen sollen dabei zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt werden. Zusätzlich ist die Pflanzung von mind. 7 Obstbäumen auf der Fläche vorgesehen. Es ist eine Regiosaatgutmischung der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden darf. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von synthetischen Behandlungsmitteln wie Pestiziden wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind grundsätzlich auf der Fläche nicht zulässig. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot für die Ausgleichsfläche festgesetzt.

Insgesamt wird somit am Südrand der überplanten Flächen ein Flächenanteil von 1.517 m² aufgewertet. Diese Flächen werden entsprechend durch die Gemeinde Petersaurach an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

15. Umweltbericht

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

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen.

Aus Sicht der Gemeinde Petersaurach war im hier maßgeblichen Fall trotzdem angezeigt, für die vorliegende Planung zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange an der Erstellung eines Umweltberichts festgehalten.

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Petersaurach zusätzliche Wohnbauflächen im Nordosten des Kernortes zu entwickeln. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die Flächen beträgt ca. 1,5 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, dies entspricht zum Teil auch der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordosten von Petersaurach. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im Besitz der Gemeinde Petersaurach.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die überplanten Flächen als Fläche für einen Bolzplatz sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden in den Jahren 2020 und 2021 örtliche Bestandshebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzen Grünflächen, die Straße „Klostersteig“ und daran anschließende Wohnbauflächen an. Im Westen grenzen die Straße „Klostersteig“ und daran anschließend Wohnbauflächen an. Im Osten grenzt Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen Heckenstrukturen, daran angrenzende gemischt genutzte Flächen und einen Feldweg mit daran anschließenden weiteren landwirtschaftlichen Flächen an. Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände im Nordosten von Petersaurach an. Auf einer Länge von ca. 225m fällt das Gelände im Mittel um ca. 5,0 m nach Südosten. Das Landschaftsbild des Umfeldes wird durch die bestehenden Siedlungsstrukturen im Westen, den landwirtschaftlichen Nutzungen im Norden und Süden sowie den Waldflächen im Osten bestimmt. Als bereits vorhandene „Störung“ dieses Landschaftsbildes ist eine in der Feldflur befindliche Siedlungsstruktur auffällig, welche gerahmt wird von Feldgehölzstrukturen. Im Planungsgebiet sowie im Umfeld sind keine Biotope kartiert.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Ackerflächen zugunsten eines niedrigen bis 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.

15.2.1 Boden

Beschreibung

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

Es ist mit wechselhaften Gesteinsausbildung. Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, häufig mürbe, z. T. sehr harte Lagen, großlöchrig verwitternd zu rechnen. Unregelmäßig können zwischengeschaltet Ton-/Schluffsteinlagen, z. T. mit dünnen Steinmergellagen, z. T. in Linsen, vereinzelt Gipssteinlagen, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, enthalten sein.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen mit unterschiedlichen Güten eingeordnet. Hauptsächlich erfolgt eine Einordnung in die Güte sL4V (lehmgiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 41 – und 43 angegeben. Im Südosten ist mit Böden der Güte SL/T-V (Stark lehmiger Sand auf Ton) mit einem Ackerschätzungsrahmen von 36 zu rechnen. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als max. durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird bis 1. Meter mit weitgehend grabbar beschrieben. Zum Teil kann partiell Festgestein anstehen.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab, welche bei Verfahren gem. § 13b BauGB zunächst nicht zwingend einschlägig ist.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 – 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 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.

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

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

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.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

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 unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit eines regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit; bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk zuzuordnen. Grundsätzlich ergibt sich für die Böden im Planungsgebiet eine schwache Durchlässigkeit.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht 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 in den Änderungsbereichen wird durch bereits baubedingt stark minimiert.

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 Bereich 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 reduziert.

Aus den geplanten unterschiedlichen 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 Rückhaltemaßnahmen 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. Dies 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 besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Bodens – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Norden in Richtung Süden in die Siedlungsstrukturen einfließen. Östlich des Planungsgebietes befinden sich 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 in Richtung Weiherbrunnbächlein abfließen kann.

Auswirkungen

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 zu einem gewissen Grad auch auf der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche vorhandene Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird 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 leichte Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grundsätzlich noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft durch die 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 ergeben sich, wenn, moderate Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Wohngebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Der geplante Verzicht auf eine Gasversorgung leistet einen Beitrag zur Minimierung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und trägt durch den Verzicht auf den Bau von Gasversorgten Wärmeerzeugungsanlagen zur Minimierung des CO₂ Ausstoßes bei. Auch hier tragen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes positiv zur Gesamtentwicklung bei.

Ergebnis

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

15.2.4 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. Im Rahmen der erstellten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten 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.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur, des Waldes sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

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. Vergrämungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet 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 Wildwechslern 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 Südrand schafft neue Habitate für Vögel und stärken den Naturraum. Sie wertet zudem die südlich angrenzenden Feldgehölzstrukturen 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.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung 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. Die Extensivwiesen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin 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.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 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 östlich der bestehenden Ortsstraße, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung der Siedlungsstrukturen genutzt wird. Entlang der Ortsstraße verläuft ein örtlicher Wanderweg.

Die nördlich, südlich und teilweise östlich 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 südöstlich befindlichen gemischten Siedlungsnutzungen entstehen Lärm und u.U. Geruchsbelastungen. Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen 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.

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

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Industriestraße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegenden Nutzungen 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 der angrenzenden Straßen selbst können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

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.

Die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm aus dem städtebaulichen Umfeld sind aufgrund der Entfernung zu den jeweiligen qualifizierten Straßen ebenfalls als nicht maßgeblich auf das Schutzgut Mensch zu erachten.

Der westlich gelegene Wanderweg wird aufgrund seiner Lage, nicht von den geplanten Nutzungen beeinträchtigt. Für die Naherholungsfunktion kann durch die, der Schaffung extensiven Grünfläche mit Streuobstbäumen im Süden des Planungsgebietes ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei. Im Bereich der Kindertagesstätte wird ein neuer Spiel- und Erholungsbereich für Kinder geschaffen.

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 und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

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

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

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

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. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde Petersaurach.

Auswirkungen

Generell hat jedoch 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 im Planungsgebiet 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.

Durch die 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. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben.

Besonders schutzwürdige Bereiche wurden von einer Bebauung ausgenommen.

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 temporären Charakters 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 im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für land- sowie forstwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten Siedlungsnutzungen verschoben.

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 und insbesondere der teilweisen Lage in landschaftlichen Vorbehaltsgebiet bei.

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, insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 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. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Im Bereich des bestehenden Bodendenkmals ist laut aktuellem Planungsstand keine Bautätigkeit vorgesehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

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.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, 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. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine wesentlichen positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Denkbar ist grundsätzlich eine Weiterentwicklung der bisher intensiv konservativ genutzten landwirtschaftlichen Fläche zu einer Ökolandwirtschaft. Der potenzielle Eintrag von Pflanzenschutzmitteln wird hierdurch u.U. reduziert. Die Fläche ist jedoch aufgrund ihrer betriebswirtschaftlich unattraktiven Größe als nur nachrangig attraktive Fläche zu erachten. Die mit einer potenziellen Umwandlung u.U. sich ergebenden positiven Auswirkungen sind in der Gesamtschau aber als untergeordnet zu erachten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen 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 folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die Biotopflächen südlich sowie östlich des Planungsgebietes, werden im Bestand erhalten und durch weiteren Eingrünungsmaßnahmen im Westen des Planungsgebiets gestärkt. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Die aber wichtigen Bäume und Gehölze im Süden und Osten werden erhalten. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher landwirtschaftlich genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitzielen zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Es grenzen im Osten ein örtlicher Wanderweg direkt an das Planungsgebiet an, durch die geplanten Siedlungsstrukturen ergeben sich aber keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Wanderweges. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld und den vorhandenen Siedlungsnutzungen können durch getroffene Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß minimiert werden. 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 Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt 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 Längenentwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung. 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 Bodendenkmäler im Planungsbereich sind bekannt. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Planungsgebiets sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Bolzplatzflächen dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Aus diesem Grund ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan, sofern zukünftige eine Wohnbebauung vorgesehen ist, nicht notwendig. Die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen sind somit im Rahmen der Berichtigung zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen. Die bisher dargestellten Flächen für einen Bolzplatz sind ebenfalls dann als Wohnbauflächen darzustellen. Die Funktion des Bolzplatzes wurde bereits ca. 300 m südlich realisiert.

In Kapitel 2 dieser Begründung wurde bereits auf alternative Standorte für die Planungen, den Planungs-Nullfall sowie alternative Planungsentwürfe eingegangen. Es wurde festgestellt, dass im Sinne des geringstmöglichen Landverbrauchs die vorliegende Fläche am geeignetsten ist.

Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete Standortwahl zu bewerten. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Petersaurach mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren 2020 und 2021 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.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund 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. Die Gemeinde Petersaurach ist grundsätzlich für die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen zuständig. Da die vorliegende Planung gem. § 13b BauGB erfolgt, besteht keine verpflichtende Festlegung von Ausgleichsflächen- und -maßnahmen im Sinne der flächenhaften Kompensation. Die geplante Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nordosten von Petersaurach soll auf einer Fläche von ca. 1,5 ha ein Wohnbaugebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden, Westen und teilweise im Süden an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Petersaurach an. Im Osten grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden grenzen neben den Siedlungsstrukturen weitere landwirtschaftliche Strukturen an. Für den Planungsbereich 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 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):

Schutzgut	Erheblichkeit
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

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2020 durch das Büro Artenschutzgutachten aus Ansbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Bericht vom 11.08.2020) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen relevanter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten festgesetzt:

- Zum Schutz jagender Fledermäuse ist zwischen einer Bebauung und den östlich angrenzenden Waldflächen ein mind. 5 m breiter Pufferstreifen von Gebäuden freizuhalten.
- Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse in der Zeit von April bis November unzulässig

- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

Die Maßgaben wurden weitestgehend in Planung übernommen. Die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen dienen der Sicherung einer guten Entwicklung des ökologischen Gesamtzusammenhangs und der lokalen Fauna. Nicht übernommen wurde die Festsetzung zum Ausschluss von Rasenroboter im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf Kleinsäugetiere wie z. B. Igel. Die Vollzugsfähigkeit einer entsprechenden Festsetzung kann aus Sicht der Gemeinde Petersaurach nicht gewährleistet werden. Es fehlen geeignete Sanktionierungsmöglichkeiten für den zu erwartenden Fall eines Verstoßes gegen ein entsprechendes Verbot. Die Technik der Mähroboter hat sich zwischenzeitlich auch positiv weiterentwickelt und reduziert dabei die Gefahren von Verletzungen von Kleinsäugetieren deutlich.

Somit kann von einer sicheren Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ausgegangen werden. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen 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. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

17. Überregionale Planung

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

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

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind 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 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

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

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

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Petersaurach geprüft.

Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Petersaurach finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...].

Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft 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 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Klostersteig“ angemessen Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt. Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten können auf der Homepage der Gemeinde Petersaurach unter www.petersaurach.de eingesehen oder unter der Telefonnummer 09827- 9798-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in der Fassung vom 14.11.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden.
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Bericht vom 11.08.2020

Aufgestellt: Heilsbronn, den 29.10.2018
Zuletzt geändert am 30.05.2022 , 14.11.2022

Petersaurach, den

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

Gemeinde Petersaurach
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister