

**Gemeinde Petersaurach**

**Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 17/5**

**„Schafhof“**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**19.02.2018**

**Zuletzt geändert am**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
	Allgemeines	6
	Topographie	6
	Verkehrerschließung	6
	Ver- und Entsorgung	6
	Denkmäler	6
	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	7
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
	Altlasten	8
	Oberflächennahe Geothermie	8
	Immissionen	8
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>8</b>
	5.1 Nutzungen	8
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	9
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>9</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	9
	Garagen und Stellplätze	10
	Örtliche Bauvorschriften	10
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
	7.1 Erschließung und Verkehr	11
	7.2 Entwässerung	11
	7.3 Versorgung	12
	7.4 Abfallentsorgung	12
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>

<b>12. Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>13. Grünordnung</b>	<b>16</b>
13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	16
13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
<b>14. Umweltbericht</b>	<b>20</b>
14.1 Einleitung	20
14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
14.2.1 Boden	21
14.2.2 Wasser	22
14.2.3 Klima/Luft	23
14.2.4 Tiere und Pflanzen	24
14.2.5 Mensch	25
14.2.6 Landschaft /Fläche	26
14.2.7 Kultur- und Sachgüter	27
14.2.8 Wechselwirkungen	27
14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
14.6 Zusätzliche Angaben	30
14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
<b>15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>31</b>
<b>16. Überregionale Planung</b>	<b>31</b>
<b>17. Hinweise</b>	<b>32</b>
<b>18. Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Petersaurach beabsichtigt für den Ortsteil Schafhof zur städtebaulich geordneten Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entwicklungen im Ortsteil Schafhof haben sich bisher im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB vollzogen. In jüngerer Vergangenheit sind vermehrt Bürger aus dem ländlichen Umfeld von Schafhof und Vestenberg mit dem Wunsch nach Wohnbauflächen auf die Gemeinde Petersaurach zugegangen. Hierbei wurde auch immer wieder auf mögliche Entwicklungen im Ortsteil Schafhof hingewiesen, da hier Flächen im Besitz der Gemeinde Petersaurach vorhanden sind.

Seitens der Gemeinde Petersaurach wurde bereits im Jahr 2013 mittels einer Einbeziehungssatzung hier eine Baulandentwicklung vorbereitet. Diese Einbeziehungssatzung musste jedoch aus formellen Gründen aufgehoben werden. Im Nachgang hierzu haben sich die Gremien der Gemeinde Petersaurach nochmal grundsätzlich mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Schafhof beschäftigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gemeinde Petersaurach aktuell für die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerung keine entsprechenden Bauplatzangebote mehr verfügbar hat. Weder im Kernort noch in den Ortsteilen können der Bevölkerung Bauplätze angeboten werden. Flächenübergabungen von Privat an Privat sind aktuell nicht zu verzeichnen. Private Grundstücksgeschäfte zur Entwicklung von Wohnbauflächen sind nicht zu vorhanden.

Die Gemeinde Petersaurach stand somit vor der Fragestellung, ob und in welchem Maße neben einer notwendigen Wohnbauflächenentwicklung im Kernort auch in den Ortsteilen Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Unter Beachtung der mangelnden Entwicklungsbereitschaft der Mehrheit der privaten Grundeigentümer zeigte sich im Ergebnis, dass hinsichtlich der für eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen verfügbaren öffentlichen Flächen vorrangig der Ortsteil Schafhof in Frage kam. Nur in diesem Ortsteil verfügt die Gemeinde über Flächen, welche sich unmittelbar an die bereits bebauten Strukturen anschließen bzw. sich teilweise sogar innerhalb der im Zusammenhang bebauten Strukturen von Schafhof befindet. Zudem besteht seitens eines Teils der privaten Grundeigentümer ebenfalls die Bereitschaft zur Entwicklung von Flächen in Schafhof.

In den Überlegungen zu einer Flächenentwicklung wurde letztendlich festgestellt, dass mit den zur Überplanung vorgesehenen Flächen der Ortsteil Schafhof sinnvoll abgerundet und positiv weiterentwickelt werden kann und gleichzeitig der örtlichen Bevölkerung von Petersaurach und Umgebung auch in einem Ortsteil die Möglichkeit zur weiteren Ansiedelung geben werden kann. Hiermit kann auch ein positiver Beitrag zur Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und Verbesserung der zu erwartenden demographischen Entwicklung in den Ortsteilen geleistet werden.

Die Gemeinde Petersaurach hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschieden in Schafhof im Sinne der positiven Entwicklung des Ortsteils einen Bebauungsplan aufzustellen. Da mit dem Bebauungsplan neben einer Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen auch eine Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Strukturen in Schafhof erfolgen kann, wurde in Abwägung aller Belange beschlossen, für den überwiegenden Siedlungszusammenhang von Schafhof unter Einbeziehung von Randflächen einen Gesamtbebauungsplan aufzustellen.

Im Sinne einer ortsverträglichen Gesamtentwicklung sollen strukturierte Dorfgebietsstrukturen mit Teilschwerpunkten auf „Wohnen“ und Teilschwerpunkten „Landwirtschaftliche Nutzungen“ entstehen. Mit der Überplanung kann die langfristig sinnvolle Entwicklung von Schafhof städtebaulich geordnet vorbereitet werden.

### Alternative Planungsstandorte

Wie bereits in den vorhergehenden Ausführungen dargelegt, sind alternative Planungsstandorte nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung soll die Gesamtentwicklung von Schafhof städtebaulich geordnet sichergestellt werden. Alternative Planungen sind daher nur in Form eines Verzichts auf die Planung und einer Entwicklung in anderen Ortsteilen möglich.

Ein Verzicht auf die Planungen stellt in Abwägung aller Belange keine geeignete Entwicklung dar. Eine positive Weiterentwicklung von Schafhof ist bei Verzicht auf die Planungen nicht zu erwarten. Positive Einflüsse auf die Dorfgemeinschaftsstrukturen und die Altersstrukturen würden sich nicht einstellen. Der Status Quo würde beibehalten, die notwendige Weiterentwicklung in Schafhof würde stagnieren. Langfristig ist hierbei mit negativen Auswirkungen auf den Ortsteil zu rechnen, da durch die zu erwartende Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist.

Da zudem in den anderen Ortsteilen aktuell keine für Wohnbauentwicklungen verfügbaren öffentlichen Flächen vorhanden sind, würde ein Verzicht grundsätzlich keine positiven Auswirkungen auf die Entwicklung der Ortsteile haben. Versuche der privaten Grundstücksentwicklung sind bisher weitestgehend gescheitert. Ein Verzicht auf öffentliche Flächenentwicklungen ist somit auch aus diesem Grunde und unter Beachtung der grundsätzlich stagnierenden Bevölkerungszahlen in Petersaurach als ungeeignetes städtebauliches Entwicklungsinstrument anzusehen.

In Abwägung aller Belange ist die vorgesehene Flächenentwicklung und städtebauliche Weiterentwicklung von Schafhof als gute Entwicklungsmöglichkeit anzusehen. Alternative Planungsstandorte sind nicht geben.

## Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach wird aktuell zudem die Gesamtüberarbeitung vorgenommen.

### 2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

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

### 2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## 3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Schafhof der Gemeinde Petersaurach.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Schafhof und Vestenberg

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/5 „Schafhof“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Flur-Nr. 65, 66/2, 67, 68/3, 68/4, 68/9, 68/10, 68/11, 69, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 1454 und 1455 jeweils Gemarkung Vestenberg.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,17 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen erforderlich sind.

#### **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

##### **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 liegt im Landkreis Ansbach. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP vom 01.03.2018 als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Petersaurach wird im Rahmen des Regionalplans der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum bestimmt.

Die Flächen im Planungsgebiet sind zu einem überwiegenden Teil bereits als Siedlungsstrukturen (Dorfstrukturen) von Schafhof genutzt. Teilbereiche am Nord- und Südrand sind aktuell noch als Grünland bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt. D

Die noch nicht überbauten Flächen befinden sich zu einem Teil im öffentlichen Besitz. Der Großteil der Flächen befindet sich im privaten Besitz.

##### **Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden geneigten Gelände. Der Hochpunkt liegt bei ca. 427,5 m ü. NN, der Tiefpunkt bei ca. 415 m ü. NN. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 12,5 m vorhanden.

##### **Verkehrerschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch bereits erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Schafhof und Vestenberg. Im Südosten und Osten bestehen Feldweganbindungen in die freie Flur. Innerhalb des Planungsgebietes erschließen die bestehenden Ortsstraßen das Planungsgebiet. Gesonderte Gehwege sind im Planungsgebiet und dem Umfeld nicht vorhanden. Gleiches gilt für gesonderte Radwegen. Die bestehenden Ortsstraßen werden als gemeinsamer Verkehrsraum genutzt.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 350 m nördlich von Schafhof in Vestenberg mit der Haltestelle Vestenberg Kreuzung. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 715 in die Richtungen Neuen-dettelsau, Frankendorf, Weihenzell, Heilsbronn.

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

Das Planungsgebiet ist bereits an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. In den bestehenden Erschließungsstraßen sind ein Mischwasserkanal, Strom-, Wasserversorgung sowie die Medien der Telekommunikation vorhanden. Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau-Netz-Gesellschaft. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe. Die Breitband- und Telekommunikationsversorgung kann aus den Netzen der Deutschen Glasfaser sowie der Deutschen Telekom gewährleistet werden.

##### **Denkmäler**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden. Die Auskunft über den Denkmatalas Bayern zeigt aktuell ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende Bodendenkmäler (letzte Einsicht der Internetseite am 26.04.2018). Auch im städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler befinden sich ca. 500 m weiter westlich in Vestenberg im Umfeld der ehem. Burgruine und Kirche.

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

Das Planungsgebiet liegt im Mittelfränkischen Becken des Fränkischen Keuper-Liasland und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 Bay-NatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten städtebaulichen Umfeld schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich lediglich am Südostrand des Planungsgebietes Gehölzstrukturen zur Eingrünung der dortigen Siedlungsstrukturen. Weitere raumbildende oder strukturbildende Gehölzstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine wesentlichen landschaftsprägenden Gehölzstrukturen vorhanden. Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen und die Verkehrsflächen geprägt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d, (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen sowie Siedlungsnutzung 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 unterdurchschnittlich bis max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen in den nicht überbauten Bereichen bzw. aufgrund der bereits erfolgten Überformungen im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen ebenfalls als gering einzustufen. Die mittlere durchschnittliche Temperatur wird mit 7,0° – 7,9° angegeben.

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

Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist das Planungsgebiet geologisch den Lehrbergschichten unteren bunten Keupers zuzuordnen. Es ist vorwiegend mit Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen, z.T. Sandstein zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Grünland – Acker der Güte IS II 3 (lehmi-ger Sand) eingeordnet. Der Grünlandzahl wird für die Flächen des Planungsgebietes mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich bis max. durchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Grundwassergeringleiter mit meist geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als hoch einzustufen. Angaben zum Grundwasserstand liegen aktuell nicht vor. Es wird aber empfohlen im Zuge eines Bodengutachtens für die konkrete Baumaßnahme die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

### **Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht grundsätzlich 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.

### **Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 20 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit  $>1,8 - 2,0$  angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 250 mm - 300 mm etwas unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nicht möglich.

Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Ansbach zu stellen. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde). Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen 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.

### **Immissionen**

Durch die Gemeindeverbindungsstraße westlich des Planungsgebietes ist mit Verkehrsimmissionsbelastungen für das Planungsgebiet zu rechnen. Im Planungsgebiet selbst bestehen durch die vorhandenen Siedlungsnutzungen Immissionsbelastungen, insbesondere aus den landwirtschaftlichen Nutzungen. Weiterhin ist mit den typischen Emissionen aus Lärm, Gerüchen etc. der Freizeitaktivitäten zu rechnen. Aus den Hofstellen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe können die typischerweise hieraus üblichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen entstehen.

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

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **5.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet werden Dorfgebietsflächen im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der tatsächlich bereits erfolgten Nutzungen erfolgt eine Strukturierung des Dorfgebietes in Teilflächen mit einem Schwerpunkt „Wohnnutzung“ sowie Teilflächen ohne Einschränkungen in der Nutzung. Dies entspricht dem tatsächlich vorhanden und auch weiterhin beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziel von Schafhof.

Im Planungsgebiet werden weiterhin die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sowie Grünflächen zur Eingrünung des Planungsgebietes festgesetzt.



## 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

### Flächen des Planungsgebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2,17 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,12 ha	5,5 %
Grünflächen	ca. 0,24 ha	11,1 %
Festgesetztes Dorfgebietsflächen	ca. 1,81 ha	83,4 %

## 6. Bebauung

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

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Planungsgebiet Dorfgebietsflächen „MD“ i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine Gliederung der Dorfgebietsflächen in Teilflächen mit Kennzeichnung „MD – W“ und Teilflächen mit der Kennzeichnung „MD-L“. In den mit „MD-W“ gekennzeichneten Teilbereichen werden land- und forstwirtschaftliche Betriebe ausgeschlossen sind. In den mit „MD –L“ gekennzeichneten Bereichen sind alle Nutzungen eines Dorfgebietes gem. BauNVO zulässig.

Die Strukturierung des Dorfgebietes ist notwendig, um die sich bereits entwickelnden Aufgliederungen der tatsächlichen Nutzungen im Dorfgebiet städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Während im westlichen Teil des Planungsgebietes keine Einschränkungen in der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen werden, wird in Randbereichen nach Nordosten, Osten und Süden ein Schwerpunkt auf die Wohnbebauung gesetzt. Hiermit soll die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen in Schafhof gewährleistet werden, gleichzeitig aber auch eine sinnvolle Weiterentwicklung der Wohnnutzungen ermöglicht werden. Der allgemeine Charakter der Gebietsausweisungen und die dörfliche Grundstruktur von Schafhof bleiben gewahrt, gleichzeitig wird den unterschiedlichen Interessen der Nutzungen angemessen Rechnung getragen.

Aus städtebaulichen Gründen werden in den festgesetzten Dorfgebietsflächen entsprechend der Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des Dorfgebietes sicherzustellen. Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen.

Für die Bebauung der Grundstücke wird in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 bzw. 0,6 festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche für die einzelnen Grundstücke wird ebenfalls in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) von maximal 0,35, 0,7 und 1,2 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen gesteuert. Diese orientiert sich in den bereits bebauten Bereichen von Schafhof an den dort bisher errichteten Bebauungen und eine Bewertung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Dementsprechend sind Bebauungen mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen zulässig. In den neu einbezogenen Bereichen wird die Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Hierdurch wird eine ortsverträgliche Höhenentwicklung von Schafhof gewährleistet.

### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten einen Abstand von 3,00 zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken im Umfeld des Planungsgebietes ein. Für das nördlichste Baufenster werden nur nach Norden und Osten Baugrenzen definiert um die Übergänge zur freien Natur zu regeln. Aufgrund der Hanglage nach Norden wird hier am Südrand auf eine Baugrenze verzichtet, um Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nach Westen wird hier auf eine Baugrenze verzichtet um den Übergang, da sich hier die weiteren Ortstrukturen im Übergang zum Ortsteil Vestenberg anschließen.

Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätzen, Carports und Garagen darf, soweit notwendig, auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster erfolgen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind hieraus nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die gem. der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) erforderlichen Mindeststauräume, insbesondere bei Garagen, sowie die Mindesttiefen und Breiten von Stellplätze gewährleistet sind.

### **Garagen und Stellplätze**

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden für Wohnbebauungen Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Dementsprechend sind pro Wohngebäude mit einer Wohnung mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für Gebäude mit zwei Wohnungen drei Kfz-Stellplätze und für Gebäude mit drei Wohnungen mind. 5 Kfz-Stellplätze.

Für Wohngebäude mit mehr Wohnungen sowie alle anderen Arten von Nutzungen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Anlage mit 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).

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von aneinander gebauten Garagen und Carports getroffen. Hiermit soll eine ortsverträgliche gestalterische Entwicklung sichergestellt werden. Soweit anderweitige Gesetze oder Vorschriften dem nicht widersprechen, sind Stellplätze und deren Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) auszuführen. Dies betrifft insbesondere PKW-Stellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Oberflächenwassereintrags in den bestehenden Entwässerungskanal geleistet werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung und max. Größe von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt. Es werden zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Ortsbildes Maßgaben zur Höhenentwicklung und Ausführung getroffen.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die mit MD-W gekennzeichneten Teilbereiche des Planungsgebietes. In diesen Bereichen wird zur städtebaulich geordneten Entwicklung die max. Gesamtgröße aller errichteten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt. Hiermit soll ein Wildwuchs von Nebenanlagen in den Freibereich der privaten Grundstücke ausgeschlossen werden und die Versiegelung der verbleibenden Grün- und Freiflächen gewährleistet werden. Als bauliche Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere Gartenhäuser und ähnliches verstanden.

Für die Errichtung von Einfriedungen in den mit MD-W gekennzeichneten Teilbereichen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Sie sind grundsätzlich ohne Sockel zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung der in diesen Teilflächen vorrangig geplanten neuen Wohnbaustrukturen im Übergang zur freien Landschaft.

In den mit MD-L gekennzeichneten Bereichen kann in Abwägung aller Belange auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden, da hier bereits weitestgehend bebaute Strukturen vorhanden sind und sich somit die Anforderungen an die Einfriedungen aus den bereits bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen ergeben.

## 7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

### 7.1 Erschließung und Verkehr

#### Äußere Erschließung

An der äußeren Erschließung von Schafhof werden keine Veränderungen vorgenommen. Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, abzweigend von der Kreisstraße AN 10, nach Schafhof und Vestenberg hinreichend erschlossen. Die bestehende Straße ist auch für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus den neu einbezogenen Randbereichen hinreichend dimensioniert.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die bestehenden Ortsstraßen von Schafhof hinreichend gegeben. Von der Errichtung neuer innerer Erschließungsstraßen kann in Abwägung aller Belange abgesehen werden. Ggf. entstehende Hinterliegergrundstücke können durch kurze private Stichwege (< 30 m) hinreichend gut erschlossen werden.

Die Ost-West verlaufende Ortsstraße in Schafhof wird ggf. einseitig ausgebaut, um in Sinne des Begegnungsverkehrs eine höhere Verkehrssicherheit herzustellen. Die Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Maßgaben der Satzung sowie der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Auf die Anlage öffentlicher Stellplätze kann in Abwägung aller Belange verzichtet werden. Nach aktueller Lage ist davon auszugehen, dass die privaten Grundstücke hinreichende Größen besitzen, um auch den zu erwartenden Besucherverkehr der privaten Grundstücke aufnehmen zu können. Ein darüberhinausgehender Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum ist aus Sicht der Gemeinde Petersaurach nicht zu erwarten.

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

Die bestehenden Ortsstraßen von Schafhof sind bisher ohne gesonderte Gehwege ausgebaut. An dieser Struktur wird in Abwägung aller Belange, insbesondere der vorhandenen und auch zukünftig zu erwartenden geringen Verkehrsbelastungen festgehalten.

Gesonderte Radwege sind weder vorhanden noch erforderlich.

Auf die Errichtung zusätzlicher ÖPNV Haltestellen im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Die bestehende Haltestelle in Vestenberg ist noch als ausreichend zu erachten.

### 7.2 Entwässerung

Die Entwässerung von Schafhof erfolgt historisch bedingt im Mischsystem. Hieran wird in Abwägung aller Belange festgehalten. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die geplante Entwässerungsanlage auch für die Ableitung der aus geplanten Erweiterung anfallenden Abwässer noch hinreichend dimensioniert ist.

Grundsätzlich gilt, dass gem. WHG eine Entwässerung im Trennsystem vorrangig zu erfolgen hat. Es wird daher für die privaten Grundstücksflächen angeraten, auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser zunächst getrennt von anfallendem Schmutzwasser zu fassen und wo möglich und sinnvoll, vorrangig als Brauchwasser für innerbetriebliche Nutzungen oder Gärten zu verwenden. Soweit dies nicht möglich ist, sollte eine örtliche Versickerung geprüft und realisiert werden. 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 für die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose 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.

Soweit vorstehende Maßnahmen nicht umsetzbar sind, kann auch eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür je nach Art der Nutzung ggf. die Errichtung von Rückhaltvolumen und ggf. auch eine Drosselung der Einleitung notwendig werden können. Die betrifft Wohnnutzungen in der Regel nicht.

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 Vorhabensträger 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 weiteren Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

### **7.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe. Für einzelne Grundstücke sind hierzu noch neue Hausanschlüsse zu errichten. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft. Es werden ggf. neue Hausanschlüsse erstellt.

Eine Gasversorgung besteht in Schafhof zurzeit nicht. Aufgrund der zu erwartenden geringen Nachfrage wird in Abwägung aller Belange auf eine Neuerrichtung verzichtet.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt ebenfalls durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Für die einzelnen Parzellen werden neue Hausanschlüsse errichtet.

Alle Versorgungsmedien besitzen nach aktuellem Kenntnisstand hinreichende Kapazitäten für die Versorgung des gesamten Planungsgebietes.

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 Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Deutsche Glasfaser, Deutsche Telekom, Main-Donau-Netzgesellschaft etc.) werden bei der weiteren Erschließungsplanung intensiv beteiligt. 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.

### **7.4 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 bestehenden Ortsstraßen in Schafhof sind grundsätzlich zur Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Entsorger geeignet. Regelkonforme Wendemöglichkeiten an den Enden der bebauten Siedlungsstrukturen in Osten und Südwesten sind aktuell nicht ausgebildet, es besteht aber für einen ausgebauten Feldweg die Möglichkeit der Ringerschließung zwischen den beiden Enden der dortigen Erschließungsstraßen. Ggf. werden im Rahmen der Erschließungsplanung neue Wendemöglichkeiten, z.B. in Form von Wendehämmern an den Enden der Erschließungsstraßen mit vorgesehen.

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 Abfallwirtschaftssatzung (AWS) in aktueller Fassung des Landkreises Ansbach ist zu beachten.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann grundsätzlich aber im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 04.04.2017**

#### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes und den bekannten Bodenverhältnissen kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen u. U. drückendes Wasser geschützt werden. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Entsprechend der geltenden Regelungen zum Umgang mit Starkregenereignissen sind die späteren Grundeigentümer angehalten, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten zur Gefährdungsminimierenden Ableitung und ggf. Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen. Es wird daher angeraten, im Rahmen der Planung den Oberflächenwasserablauf auf den Grundstücken zu prüfen und hierbei darauf zu achten, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude (insbesondere) Keller durch geeignete Maßnahmen (bspw. Höheneinstellung der –Gebäude, Situierung der Gebäude, Fensteranordnung, etc.) möglichst ausgeschlossen ist. Bei den Planungen ist dabei zu dem darauf zu achten, dass Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abfließen kann. Hierzu sollten bereits in der Freianlagenplanung entsprechende Wasserführungen vorgesehen werden, ggf. ist die Anlage von entsprechenden Muldenflächen als Rückhaltevolumen angeraten. Dies hängt stark von Größe des Grundstücks und tatsächlichem Versiegelungsgrad ab und kann daher sinnvoll erst im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ermittelt und definiert werden.

Für auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser ist grundsätzlich eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dessen Ableitung vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Oberflächenwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## 10. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um Dorfgebietsstrukturen, die zu einem überwiegenden Teil bereits bebaut sind. Es sind landwirtschaftliche Nutzungen aber auch Wohnnutzungen vorhanden. Die Feuerwehr der Gemeinde Petersaurach ist grundsätzlich für die die zu erwartende Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst aus dem Dorfgebiet hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit Gebäuden mit drei Vollgeschossen zulässig. Die Gemeinde Petersaurach verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Heilsbronn bzw. Ansbach stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes für alle baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen 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 in Vestenberg beträgt weniger als 1 km. Die Entfernung zur Feuerwache in Petersaurach beträgt ca. 6,5 km. Weitere Ortsfeuerwehren in Gleizendorf, Wicklesgreuth und Großhaslach befinden sich innerhalb des relevanten 10 min. Radius.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Trinkwassernetz der Reckenberggruppe kann voraussichtlich sichergestellt werden. Die notwendige Löschwasserversorgung ist,

nach bisherigem Kenntnisstand über die Planungen, mit 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 h anzunehmen. Dies kann nach aktuellem Kenntnisstand gewährleistet werden.

Ggf. kann es für den konkreten Objektschutz notwendig sein, für das konkrete Vorhaben weitere private Löschwasserbevorratungen auf den Privatgrundstücken zu realisieren. Dies ist unter Beachtung der konkreten Vorhabensplanungen und der individuellen Brandschutzkonzepte mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Schafhof wird über die bestehenden Ortsstraßen erschlossen, Die Straßen sind für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Auf der in Ost-West Richtung verlaufenden Straße wird eine Verbeerung der zur Verbesserung der Begegnungsverkehrssituation vorgesehen. Weitere innere Erschließungsstraßen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der baulichen Anlagen < 50 m von den öffentlichen Erschließungsstraßen ist aller Voraussicht nach gewährleistet. Soweit aufgrund besonderer Nutzungen doch weitergehende innere Erschließungen notwendig werden, sind durch die Vorhabensträger in Abhängigkeit von den konkreten Planungen sowie dem individuellen Brandschutzkonzept Verkehrs-, Bewegungs- und Aufstellflächen gem. DIN 14090 vorzusehen, herzustellen, zu kennzeichnen und zu unterhalten.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Westlich von Schafhof grenzen die Siedlungsstrukturen von Vestenberg an. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Strukturen an.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Dorfgebietsnutzungen, d.h. landwirtschaftlichen Nutzungen, aber auch Wohnnutzungen mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Brandschutztechnische Risiken können sich bei landwirtschaftlichen Nutzungen insbesondere aus der Lagerung von Heu u. ä. ergeben. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus Dorfgebietsnutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken. Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus den gesondert erstellten Brandschutzkonzepten. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **11. Immissionsschutz**

### **Lärmimmissionsschutz:**

Im Planungsgebiet sind Dorfgebietsnutzungen, d.h. insbesondere auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Hieraus können entsprechende Lärmimmissionsbelastungen entstehen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass durch die Einhaltung der relevanten Immissionsricht- und Grenzwerte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen.

### **Staub- und Geruchsmissionen:**

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Dorfgebietsnutzungen auch Lagerflächen zu erwarten. Von diesen können u.U. auf Staubemissionen ausgehen. Weiterhin können bei einer zulässigen Viehnutzung oder durch entsprechende Gülle- und Mistlagerung Geruchsbelastungen entstehen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass durch die Einhaltung der relevanten Immissionsricht- und Grenzwerte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

## 12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann 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.

## 13. 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.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### 13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Alle geplanten Bepflanzungen sind entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird den späteren Grundstückseigentümern des Planungsgebietes in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft auferlegt. Demnach sind Saum- und Blühstreifen zu entwickeln und diese mit Gehölzen zu durchsetzen. Auch Gestaltungen mit mindestens 2-reihige Hecken sind wünschenswert. Als Anlage zum Bebauungsplan werden Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht.

Weiterhin wird für die landschaftlich wichtigen bestehenden Gehölze im Planungsgebiet ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Erdarbeiten im Nahbereich dieser Bäume durchgeführt werden, sind die Wurzelbereiche der Bäume durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.



Zum Schutz von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln im Planungsgebiet gilt grundsätzlich das Verbot des Baubeginns und der Baufeldfreimachung innerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September). Soweit sich der weitere Baufortschritt nach Beginn der Arbeiten in den zuvor genannten Zeitraum verschiebt, muss durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen durch regelmäßige Bearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind soweit zulässig, ergänzende Vergrämuungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen. Dies bedarf jedoch der gesonderten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

### **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

#### **13.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen
- Bereits als Siedlungsstrukturen genutzte Flächen
- Verkehrsflächen

Als tatsächliche Eingriffsflächen sind in Abwägung aller Belange lediglich die am Nordrand sowie am Süd- und Ostrand zur Erweiterung des Siedlungsstrukturen von Schafhof neu einbezogene Teilabschnitte anzusehen. Die weiteren Flächen von Schafhof sind durch die bestehenden Siedlungsstrukturen bereits als bilanziert anzusehen. Die vorgesehenen Festsetzungen sind in diesen Bereichen daher hauptsächlich als Klarstellung der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklungen anzusehen und stellen keine wesentliche Änderung der Bestandssituation dar. Dieser Bereiche werden daher in der weitergehenden Bilanzierung nicht betrachtet.

Gemäß Leitfaden werden die vom Eingriff betroffenen Flächen des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen und der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die festgesetzten Gewerbeflächen gewählt. Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Randeingrünung werden mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, da hier keine bzw. nur eine geringe Versiegelung erfolgen wird.

Gemäß Liste 1a zur Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zunächst dem oberen Wert des Feldes A1 zuzuordnen. Grundsätzlich rechtfertigen aber umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (vgl. Leitfaden S. 12).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 können hier angeführt werden:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen aufgrund von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in das Oberflächenwasser
- Verwendung versickerungsoffener Beläge im Bereich der Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

- Minimierung von Versorgungstrassen und Wegen (Bündelung)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern)
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Die Größe der Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Geltungsbereich und ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche Bebauungsplan	2,17 ha
Erweiterungsfläche der Siedlungsstrukturen von Schafhof	0,84 ha
bisher Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen	0,84 ha

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Schafhof in Petersaurach** **Stand 19.02.2018**

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
<b>Kategorie I</b> Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Relevante Eingriffsfläche Gesamt	8.373 m <sup>2</sup>			
<i>Bestand</i>				
<b>intensiv genutzte Ackerfläche/ Grünland</b>		<b>8.373 m<sup>2</sup></b>		
<i>geplante Nutzung</i>				
<b>A I Dorfgebietsflächen GRZ = 0,35</b>		7.005,0 m <sup>2</sup>	0,4	2.802,0 m <sup>2</sup>
<b>B I private Grünflächen</b>		1.368,0 m <sup>2</sup>	0,2	273,6 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>8.373,0 m<sup>2</sup></b>		<b>3.075,6 m<sup>2</sup></b>

### 13.2.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 3.075,6 m<sup>2</sup> und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

- In Bearbeitung -

**Ausgleichsfläche A1**  
**Fl. Nr. xxxx, Gemarkung xxx, xxx m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist xxxx.

***Entwicklungsziel:***

xxxx

***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

xxx

Durch die Ausgleichsfläche A1 wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

## **14. Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

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

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Petersaurach im Ortsteil Schafhof einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung in Schafhof sichergestellt werden. Im Zuge dieser Planungen sollen insgesamt ca. 0,84 ha bisher landwirtschaftlich oder als Grünflächen genutzte Flächen in das Dorfgebiet von Schafhof einbezogen werden.

#### **14.1.2 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 Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach weitestgehend als Dorfgebietsflächen dargestellt. Kleine Randbereiche sind noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Rahmen der aktuell in Bearbeitung befindlichen Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petersaurach erfolgt eine Richtigstellung des Siedlungsgebietes von Schafhof.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Petersaurach die zentralörtliche Funktion eines bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums zu. Für den Ortssteil Schafhof selbst werden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Schafhof ist Teil des allgemeinen ländlichen Raums. Nördlich, östlich und südlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, westlich die Gemeindeverbindungsstraße nach Schafhof und Vestenberg sowie daran anschließend weitere Siedlungsstrukturen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2017 und Frühjahr 2018 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Zudem wurde auf bekannte Unterlagen und frei verfügbare Umweltinformationen Bezug genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zu einem großen Teil als Siedlungsstrukturen des Ortsteils Schafhof genutzt. Die Siedlungsstrukturen sind durch typische Dorfgebietsnutzungen im Spektrum von Landwirtschaft und Wohnen geprägt. Teile im Norden und Süden sowie eine kleine Teilfläche im Osten werden aktuell noch als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich weist einen nach Norden geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 427,50 m ü. NN im Norden des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca 415,00 m ü. NN im Süden des Planungsgebietes.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen bzw. Grünlandnutzungen im mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der neuen Siedlungsstrukturen.

- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- 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:

### 14.2.1 Boden

#### Beschreibung

Geologisch ist Planungsgebiet geologisch den Lehrbergsschichten unteren bunten Keupers zuzuordnen. Es ist vorwiegend mit Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen, z.T. Sandstein zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Grünland – Acker der Güte IS II 3 (lehmi-ger Sand) eingeordnet. Der Grünlandzahl wird für die Flächen des Planungsgebietes mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Ordnung L5d, (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zugeordnet. 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. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als max. durchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen als Siedlungsstrukturen, landwirtschaftliche Flächen oder als Grünland ebenfalls als gering einzustufen.

#### Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Erweiterungsbereichen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. In den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen wird der Bodeneingriff beschränkt.

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

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

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von individuellen Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,6 im Dorfgebiet muss von einem Versiegelungsgrad von bis zu 60% 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 zusätzliche Versiegelung weiter reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Im Bereich der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen wird durch die neuen Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung beigetragen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch die landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb der Hofstellen im Dorfgebiet entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhalten- den gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

**Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche 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. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuel- lem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beach- tende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Er- heblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

## 14.2.2 Wasser

### **Beschreibung**

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Auch im rele- vanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die Hanglagen des Pla- nungsgebietes kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versicke- rungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als max. durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Grundwassergeringleiter mit entsprechend geringen bis max. mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als hoch einzustufen. Grundwasser wurde im Rahmen der bekannten alten Bodengutachten nicht angetroffen.

### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbe- reitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers ver- änderte Abflüsse des Schichtenwassers.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährden- der Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der neuen Dorfgebietsstrukturen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Gewerbegebietes re- duziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die möglicher Verla- gerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in einzelnen Teilbereichen des Planungsgebietes reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Dorfgebietsnutzungen fallen vor allem häusliches Abwasser an. Aus landwirt- schaftlichen Nutzungen im Planungsgebiet können u. U. als gewerbliche Abwässer einzustufende Abwäs- ser anfallen. Güllelagerbereiche können u.U. als wassergefährdend im Sinne des Wasserhaushaltsgeset- zes eingestuft werden. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. auszuschließen, da eine Ver- sickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus den versiegelten Be- reichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für

die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzungen können in Teilbereichen wassergefährdende Stoffe anfallen. Die Gefahr hierdurch ist jedoch aufgrund der dann greifenden Maßgaben des WHG und den weitergehenden Maßgaben (insbesondere der VAWS) in als gering einzustufen.

**Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades 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.**

### 14.2.3 Klima/Luft

**Beschreibung**

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 700 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7 ° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Süden in Richtung Norden durch die Siedlungsstrukturen fließen. Nördlich, östlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich umfangreiche Freiflächen. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Talraum mit Gewässer.

**Auswirkungen**

*Baubedingte Auswirkungen:*

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

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Versiegelung der bisher nicht als Siedlungsflächen genutzten Teile wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen geringfügig verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, die diesbezügliche Funktion der nun neu mit einbezogenen Flächen ist als gering einzustufen. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden „Strömungshindernisse“ können durch die Begrenzungen in Höhe und Grundfläche der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen können u.U. Luftschadstoffbelastungen entstehen. Die Gefahr ist aber als sehr gering einzustufen und wird zudem durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt. Aus den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und ggf. LKW entstehen Luftschadstoffemissionen, welche aber aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrszahlen als gering einzustufen sind. Es ist nicht mit mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen zu rechnen.

Durch mögliche Lagernutzungen im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Mögliche Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

**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.**

#### 14.2.4 Tiere und Pflanzen

##### **Beschreibung**

Der Planungsbereich wird zu einem großen Teil bereits als Siedlungsstrukturen genutzt. Randbereiche im Norden, Osten und Süden werden neu einbezogen. Diese Bereiche wurden bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt, werden aber durch ihre unmittelbare Nähe zu den Siedlungsstrukturen bereits erheblich durch diese beeinflusst. Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzungen vor.

Am Südostrand des Planungsgebietes bestehen strukturbildende Gehölze, welche eine gewisse Funktion als Vegetationsbestand für potentielle Tierarten besitzen. Im Übrigen existieren innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen aus den bestehenden Siedlungsstrukturen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind als attraktive Bereiche Hecken- und Gehölzbrüter und Insekten sowie ggf. auch für Fledermäuse und spaltenbrütende Vogelarten anzusehen. Die bestehenden Siedlungsstrukturen bilden insbesondere im Bereich von Scheunen einen gewissen Lebensraum für gebäudebewohnende Vogelarten und ggf. auch Fledermäuse. Es ist aber festzustellen, dass im Bereich der Siedlungsstrukturen hauptsächlich mit dem Vorkommen der typischen „Allerweltsarten“ zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass das Planungsgebiet aufgrund seiner dörflichen Gesamtstruktur zu einem gewissen Teile der freien Landschaft ist und hiermit auch zu einem gewissen Teil Lebensraum der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich stellt das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Baustrukturen aus dem Bereich der besonders geschützten Tierarten einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse dar, jedoch ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier ist.

##### **Auswirkungen – Vorläufige Einschätzung:**

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 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.

Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich. Ggf. vorhandenen Feld- und Bodenbrütende Arten kann der Lebensraum entzogen werden.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Die neu einbezogenen Teilflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Bereiche sind daher von Grund auf als wenig attraktiv für die im Umfeld vorkommenden Arten anzusehen. Sie sind aber für die meisten im Umfeld lebenden Arten u.U. noch als Teil der Jagd- und Nahrungsgebiete zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es kann somit anlagenbedingt zu Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Ggf. vorkommenden geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zum Schutz aktuell ggf. doch 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können durch die gesetzlichen Maßgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

**Ergebnis – Vorläufige Einschätzung -**

**Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von 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.**

#### 14.2.5 Mensch

**Beschreibung**

Die Flächen im Planungsgebiet werden bereits zu einem überwiegenden Teil als Siedlungsstrukturen genutzt. Sie besitzen für die Bewohner des Ortsteils eine gewisse Erholungsfunktion. Die freie Flur im Umfeld besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Durch die im Planungsgebiet sowie dem Umfeld bestehenden Siedlungsstrukturen entstehen u.U. temporäre Lärm- und sonst. Belastungen. Aus dem Verkehr auf der Erschließungsstraßen entstehen Lärmimmissionen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

**Auswirkungen**

Das Planungsgebiet ist bereits weitestgehend als Siedlungsstrukturen genutzt. Grundsätzlich ist daher nicht mit wesentlichen Veränderungen der bestehenden Situation zu rechnen. Die geplanten Erweiterungen in den Randbereichen sind als nur gering erheblich bzgl. ihrer Auswirkungen zu erachten.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschemissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld und den Hofstellen im Planungsgebiet kann es zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus den Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzungen können Lärmmissionen entstehen. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen. Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Erholungsfunktion der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erholungsräume wird durch die Dorfgebietsstrukturen nicht beeinträchtigt.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Emissionsbelastungen aus den zulässigen Dorfgebietsnutzungen. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Ggf. entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

**Ergebnis**

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

## 14.2.6 Landschaft /Fläche

**Beschreibung**

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Schafhof liegt oberhalb eines Talraums, welcher das Landschaftsbild prägt. Das Planungsgebiet wird durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Am Südostrand befinden sich einzelne für das Landschaftsbild relevante Gehölz- und Heckenstrukturen.

**Auswirkungen**

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen vorgeprägt. Es ist als Ortsteil Schafhof entsprechend im Landschaftsbild schon präsent. Durch die Einbeziehung neuer Flächen wird dieser Charakter geringfügig vergrößert. Damit einhergehend entstehen durch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen aus den geplanten Erweiterungen sind als gering zu erachten, da hierdurch keine andere landschaftsprägenden Gestaltungen als die bisher schon vorhandenen Auswirkungen entstehen. Die Erweiterungsbereiche sind als Abrundung des Ortsbildes anzusehen und entwickeln Schafhof als kompakte Dorfstruktur weiter. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind durch die Erweiterungsbereiche keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen durch die Eingriffe in die Flächenverfügbarkeit entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelten Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Durch die gewählte kompakte Gesamtstruktur können die Eingriffe in die Flächenverfügbarkeit minimiert werden.

*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 in den Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Siedlungsnutzungen verschoben.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplanten Nutzungen wird das Ortsbild von Schafhof als Dorfstruktur abgerundet. Es entstehen neue bauliche Anlagen die das bestehende Ortsbild ergänzen. Das neue Ortsbild zum landschaftsprägenden Element. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich reduziert. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf einen bestmöglichen 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 und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden.

*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 und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

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

## **14.2.7 Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernViewer-Denkmal enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

### **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 durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

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

### **Ergebnis**

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

## **14.2.8 Wechselwirkungen**

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

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild.

Durch die Ausweisung der zusätzlichen Dorfgebietsflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist zu einem gewissen Grad mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit der geringen Größe der neu einbezogenen Flächen wurde bereits im Vorfeld auf eine Minimierung der Auswirkungen hingewirkt. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung des vorliegenden des Bebauungsplans ergibt im Bereich der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen auch zukünftig die Umsetzung von Dorfgebietstypischen Nutzungen. Im Erweiterungsbereich würde die landwirtschaftlichen bzw. Grünlandnutzungen andauern. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

### **14.4 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**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

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

#### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Für den Großteil des Planungsgebietes sind zudem bereits Siedlungsnutzungen realisiert. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Erweiterungsbereich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogel-

brutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

Die Eingrünung des Gebietes und die Durchlässigkeit für Fußgänger minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

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 nach zu pflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigelegt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nichts anders bestimmt.

Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Festsetzung kompakter Bauweisen, komprimierter Bauweisen und einer Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert werden.

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

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

## **14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planungsgebiet wird zu einem überwiegenden Teil bereits als Siedlungsstrukturen genutzt. Dementsprechend ist ein Eingriff bereits jetzt möglich. Diese Flächen sind bereits in vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entsprechend ausgewiesen. Für den Erweiterungsbereich ist alternativ zur vorliegenden Planung daher nur ein Fortbestand der bestehenden Nutzung sinnvoll denkbar. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten in ähnlich kompakter Weise sind in Schafhof ansonsten nicht vorhanden.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung zur Weiterentwicklung von Schafhof 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.

## 14.6 Zusätzliche Angaben

### 14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2017 und Frühjahr 2018 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### 14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde Petersaurach wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

## 14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Schafhof soll für das bestehende Dorfgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zuge sollen Randbereiche neu in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden und die Siedlungsstrukturen um ca. 0,84 ha erweitert werden. Das Dorfgebiet wird in Bereiche mit Schwerpunkt auf Wohnbaunutzungen, vorwiegend in den Randbereichen, und allg. Dorfgebietsstrukturen im Inneren strukturiert. Der neue Gesamtumfang des Dorfgebietes von Schafhof beträgt ca. 2,17 ha. Der Planbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Westen an eine Gemeindeverbindungsstraße und daran anschließende Siedlungsstrukturen an. Das Planungsgebiet wird größtenteils bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden nicht festgestellt. Durch eine Einbeziehung neuer Flächen in die Siedlungsstrukturen wird die Flächenverfügbarkeit geringfügig minimiert und der Anteil der versiegelten Flächen vergrößert. Hierfür werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere 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

## 15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei den im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts durchgeführten örtlichen Begehungen im Herbst 2017 sowie im Frühjahr 2018 wurde auch auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geachtet. Entsprechende Vorkommen konnten im Rahmen der bisher durchgeführten Ortsbegehungen nicht festgestellt werden. Die bereits bestehende hauptsächliche Nutzung als Siedlungsstrukturen wirkt sich negativ auf entsprechende Vorkommen aus. Auch die Nähe der neu einbezogenen Flächen zu den bestehenden Siedlungsstrukturen wirkt sich negativ aus. Innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen kann grundsätzlich das Vorkommen von Fledermausbeständen sowie Freibrütern nicht ausgeschlossen werden. In den Randbereichen des Planungsgebietes können auch Bodenbrüter nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Vor Gebäudeabbrüchen sind Begehungen auf mögliche Fledermausbestände und Niststuben durchzuführen. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Die zur Minimierung der Eingriffe in potentielle Habitate vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen können zur Schaffung neuer Lebensräume für Heckenbrüter beitragen. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Beleuchtungen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## 16. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Das seit 1. September 2013 geltende Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde am 1. März 2018 in Teilen fortgeschrieben. Mit der Teilfortschreibung des LEP erfolgten vorrangig Änderungen bzgl. des Zentralen Orte System. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. 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.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist gem. Abs. 1.1.1 als Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als Grundsatz (G) wird hier zu weiter ausgeführt, dass „hierfür [...] insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden“ (vgl. LEP 2013 1.1.1). Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden“ (vgl. LEP 2013 1.2.2).

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 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. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Entsprechend des Ziels (Z) 2.2.4 sind diese Teilräume vorrangig zu entwickeln.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 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 2013 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 2013 3.3).“.

Im vorliegenden Fall besteht für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes bereits Baurecht. Für den Erweiterungsbereich ist festzustellen, dass die hiermit vorgesehene Arrondierung als orts- und landschaftsverträglich anzusehen ist und keine besser geeigneten Entwicklungsflächen mit geringerer Eingriffsschwere vorhanden sind. Die Erweiterungsflächen schließen zudem unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen an.

### **Relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.“ (vgl. RP8 1.1)

„Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Zur ländlichen Entwicklung in der Region führt der Regionalplan unter Punkt RP8 5.4.3.1 als Grundsatz (G) aus, dass „es [...] anzustreben [ist, J.B.], dass die Ländliche Entwicklung in Dorf und Flur weiterhin zur Zukunftssicherung innerhalb der Region beiträgt.“

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

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Petersaurach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplan Nr. 17/5 „Schafhof“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern und die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Weiterhin sind eine mögliche Grundstücksteilungen dargestellt.



## 18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 17/5 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom XX.XX.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Pflanzliste
- Lagepläne Eingriffsbilanzierung
- Begründung

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner

Aufgestellt: Roßtal, den 19.02.2018  
zuletzt geändert am

Petersaurach, den .....

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

-----  
**Gemeinde Petersaurach**  
**Lutz Egerer**  
**Erster Bürgermeister**