

Per Fax 09872 95711-65

Fax 0981 468-1119

Ingenieurbüro  
 Christofori und Partner  
 Gewerbestraße 9  
 91560 Heilsbronn

Landratsamt Ansbach

**Ortsgruppe Petersaurach**  
**Ortsgruppenvorsitzende**  
**Claudia Lehner-Sepp**  
 Finkenstraße 5  
 91580 Petersaurach  
 ☎ 09872 9578-69  
 petersaurach@bund-  
 naturschutz.de

24.02.2021

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
 Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ in Petersaurach gemäß § 13 a BauGB**

**Stellungnahme des BUND Naturschutz e. V. (BN)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und nimmt dazu Stellung wie folgt:

**3.2 Planungserfordernis - Bedarfsnachweis fehlt**

Im Fall des geplanten Baugebietes ist ein tatsächlicher Bedarf für eine Ausweisung der Flächen nicht belegbar. Es gibt keinen längerfristigen Beleg zur Zunahme der Bevölkerung.

Tatsächlich verzeichnete die Gemeinde Petersaurach nach den Zahlen des Bay. Statistischen Landesamtes München folgende Einwohnerzahlen; jeweils zum 31.12. gemäß jeweiliger Internetseite:

<b>Jahr</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Einwohnerzahlen laut Gemeinde</b>	4945	4925	4897	4875	5047	4829	4924	4929		4967
<b>laut Stat. Landesamt</b>		4964	4880	4856	4859	4800	4894	4892	4918	4939.

Die Einwohnerzahl war 2013 einmalig über 5.000 und pendelte sich danach wieder unterhalb ein. Bei den Zahlen des Landesamtes für Statistik erreichte die Einwohnerzahl den Höchstwert von 2010 nicht mehr.

Diese Zahlen belegen, dass für weitere Wohngebietsausweisungen real kein Bedarf besteht.

Abgesehen davon ist die geplante Ausweisung eines Baugebietes, um die angebliche Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung bzw. um „junge Familien“ überhaupt erst „anzulocken“, keinesfalls als

bedarfsgerechte Entwicklung und nicht als tragfähige Begründung für die Planung und die damit verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen.

Laut Information in der letzten Bürgerversammlung gibt es in Petersaurach viele Leerstände.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist zudem zu erwarten, dass im Lauf der nächsten Jahre weitere Bestandsgebäude und/oder Grundstücke frei werden.

Diese Grundstücke und Gebäude sollen und müssen vorrangig wieder genutzt werden (vgl. § 1 a BauGB).

Die Aktivierung von bestehenden Bauflächen wurde außerdem nicht - wie vorgeschrieben - angegangen und bewältigt.

Eine Ausweisung trotz eines nicht gegebenen Bedarfs widerspricht jedoch u. a. der Vorgabe des Bau-Gesetzbuches (BauGB), dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss.

Es gab bisher weder eine öffentliche Veranstaltung der Gemeinde zu dem Thema noch einen Hinweis im Mitteilungsblatt, ob ein Leerstandskataster eingeführt wird. Auch bei den ausliegenden Unterlagen war keinerlei Information dazu enthalten. Der BN hatte die Einführung dieses Instrumentes bereits angeregt.

In Bezug auf die angeblichen Schwierigkeiten in der Verfügbarmachung von Baulücken und von nicht genutzten Gebäuden regt der BN an, das bewährte Instrument des Landesamtes für Umwelt (Kommunales Flächenressourcenmanagement) zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale einzusetzen, das in anderen Gemeinden erfolgreich genutzt wird.

Der Gemeinde kann gemäß § 176 I BauGB außerdem im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bebauen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Innenentwicklung ist, da auf diesem Wege vorhandene Infrastruktur und Bausubstanz neu genutzt wird, der deutlich kostengünstigere und auch ein besonders ressourcenschonender Weg, um zu Wohnraum zu kommen, sofern Bedarf besteht. Außerdem wird der gemeindliche Haushalt von Erschließungskosten entlastet und es werden neue Umweltbelastungen durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauung von Flächen vermieden.

Da es keinen tragfähigen Bedarfsnachweis für die Neuausweisung von Wohnbauland gibt, beantragt der BN, die Baugebietsausweisung erst weiter voranzutreiben, wenn dieser vorliegt und die seit Jahren ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet nachgeholt wurden.

### **3.2 und 3.3 Flächenbedarf**

Der Grundsatz im BauGB, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden, wurde nicht berücksichtigt. Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Der Flächenverbrauch ist zu begrenzen, die Notwendigkeit der Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu begründen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Kleinere Bauplätze sind ökologischer, weil auf der festgelegten überplanten Fläche mehr Bauplätze eingeplant werden können oder die überplante Fläche kann kleiner ausgestaltet werden. Außerdem gibt es noch die Möglichkeit zu Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Auch im ländlichen Raum werden Mietwohnungen gesucht.

Im Siedlungsraumgutachten finden sich immer wieder Hinweise auf einen Bedarf für junge Menschen, die von zuhause ausziehen wollen und für ältere Menschen, denen ihr Haus mit Grundstück zu aufwändig wird. Mit einem Angebot an Mietwohnungen bleiben diese Bürger auch in der Gemeinde wohnen und Häuser für Familien werden frei.

In den Ausführungen wird künftig nur noch mit durchschnittlich unter 2 Personen pro Wohneinheit gerechnet. Daher sind die Planungen zu Einfamilienhäusern überholt.

Dass der Parkplatzbedarf für den motorisierten Individualverkehr als Begründung für die gewählte Wohnform Einfamilienhäuser herangezogen wird, widerspricht den Ausführungen zur guten Erreichbarkeit der Bahnhöfe zu Fuß oder mit dem Fahrrad unter 5.3.

Warum entsprechende Bauformen (Mehrfamilien- oder Reihenhäuser) im Planungsgebiet zu einer weitergehenden Verdichtung und Verschärfung der bereits bekannten Herausforderungen bzgl. Sanierung des Kanalnetzes im städtebaulichen Umfeld beitragen würden, ist unlogisch, da Einfamilienhäuser bezogen auf die Grund- und Wohnfläche im Verhältnis zur Bewohneranzahl den größten Flächenverbrauch/Versiegelung aufweisen. Bei der momentanen Planung mit Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus würde das Baugebiet mit sieben Wohneinheiten bis 2030 von 15,4 Personen bewohnt, 2035 nur noch mit 13,58.

### **Folgekostenrechner**

Der BN bittet um Information, ob der Folgekostenrechner des Landesamtes für Umwelt, empfohlen durch das Umweltministerium in einem Schreiben an alle Bürgermeister, angewandt wurde und welche fiskalischen Auswirkungen das geplante Baugebiet hat. Die Gemeinde hat mit den Folgekosten des letzten erschlossenen Baugebietes und des jetzt „überraschend“ nötigen Krippenausbaues schon nicht gerechnet.

Der BN bittet um Anwendung des Folgekostenrechners, um die Folgekosten für Gemeinderätinnen und -räte sowie Bürgerinnen und Bürger transparent darzustellen.

### **7.3/7.5 Dachgestaltung/Erneuerbare Energien**

Hierbei ist u. a. „*die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1 a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Daher ist die verbindliche Vorgabe für Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie auf den Dächern nötig, um den Strom- und Heizbedarf (im Neubau oft Wärmepumpe) decken zu können und zusätzlich für künftigen Verbrauch wie z. B. Elektroauto vorbereitet zu sein. Eine zusätzliche Begrünung der Hausdächer ist auch bei aufgeständerten Modulen möglich.

Die Gemeinde soll die Bewohner bezüglich Energieverbrauch sensibilisieren und rechtzeitig vor dem Hausbau vor allem auch über die benötigte Graue Energie informieren, die bei der Baustoffproduktion anfällt und je nach verwendetem Baustoff einen sehr unterschiedlich großen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck verursacht. Eine ökologische, Ressourcenschonende und Flächensparende Bauweise sollte selbstverständlich sein.

### **8. Erschließung/Verkehr**

Die geplante Erschließungsstraße sollte nicht geteert werden, um zusätzliche Versiegelung und Kosten für die Gemeinde zu vermeiden, da das vorhandene Straßen- und Wegenetz die personelle und finanzielle Lage der Gemeinde bereits überfordert.

Lediglich für die Fußgänger und Fahrradfahrer sollte ein gut befestigter schmaler Weg angelegt werden, damit sie mit sauberen Schuhen zur Haltestelle gelangen können.

### **8.2 Entwässerung/Weitere Versiegelung führt zur Verschärfung der Hochwassergefahr**

Durch eine zusätzliche Bebauung/Versiegelung würde sich die Situation bei Starkregenereignissen noch verschärfen.

Vor ein paar Jahren hatten etliche Bürger Wasser in ihren Kellern, weil der Kanal bereits überlastet war. Durch die geplante weitere Versiegelung mit Häusern, Parkplätzen sowie Zufahrtsstraße zum geplanten Bbpl. 3/4 würde sich dieses Risiko weiter erhöhen.

Ob das in den Bebauungsplänen der „Vogelsiedlung“ vorgesehene Sammeln von Dachflächenwasser mit Zisternen etc. zur Entlastung des Kanals umgesetzt ist, konnte uns die Gemeinde bisher nicht sagen. Das Weiherbrunnbächlein durch den Petersauracher Wiesengrund und weitere Bäche im Gemeindegebiet sind seit drei Jahren im Sommer ausgetrocknet. Vielen Menschen ist auch nicht bewusst, wie wichtig z. B. das Versickern auf dem Grundstück für die Grundwasserneubildung ist. Die Gemeinde soll hier aktiv Aufklärung betreiben.

Retentionszisternen, bei denen in der Zisternenkammer ein Anteil für zu speicherndes Wasser für den Gebrauch am Grundstück (Gartengießen) vorgesehen ist und ein weiterer Anteil der Zisterne das Regenwasser zwischenspeichert und es verzögert an den Ablauf abgibt und damit Regenspitzen abfängt und das aufnehmende Gewässer entlastet, hat z. B. die Gemeinde Gutenstetten, Lkr. NEA, im Bebauungsplan Reinhardshofen vorgeschrieben und auch gleich bei der Erschließung mit eingebaut. Ggf. kann dort angefragt werden, wie diese Gemeinde die Wartungs-Kontrollen geregelt hat. Diese Retentionszisternen können zum Teil auch als Ersatz für ein RRB geplant werden.

## **12. Belastung durch Verkehr**

Laut Aussage der Planer beim Erörterungstermin zur Ortsumgehung Petersaurach werden die Anwohner der bereits viel befahrenen Lindenstraße durch die sog. Ortsumgehung noch zusätzlich durch Straßenverkehr belastet. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3/4 wird mit voraussichtlich zusätzlichen rund 20 Autos durch das neue Baugebiet gerechnet, so dass nicht nur die bisherigen Anwohner dadurch belastet werden, sondern vor allem auch unsere Kinder, die zur Bushaltestelle an der unübersichtlichen abknickenden Vorfahrtstraße Hauptstraße/Lindenstraße/Industriestraße kommen und gehen, um den Schulbus zu erreichen.

Die Verkehrsbelastungen auf der Industriestraße aufgrund Ihrer untergeordneten Funktion als „Verbindungsstraße“ zwischen dem Ortsteil Ziegendorf und Petersaurach als gering einzustufen ist interessant, da in dem vorgenannten Erörterungstermin die Dame aus dem Gutachterbüro auf meine Frage, woher die hohen Verkehrszahlen auf der Hauptstraße kommen, meinte, dass diese Autos aus Ziegendorf sind.

## **14. Grünordnung**

Wer ist für die regelmäßige Überwachung zuständig, ob die entsprechenden Bäume auf den Grundstücken vorhanden sind und wie wird dies gewährleistet, wenn die Überprüfung bisher im Gemeindegebiet scheinbar schon nicht klappt? Werden die Kosten einer Nachpflanzung, Pflege und die Kosten einer evtl. nötigen anderen Fläche ggf. durch Bankbürgschaft der Bauplatzkäufer gesichert und ist es evtl. einfacher in der Handhabung, wenn die festgesetzten Bäume außerhalb der Grundstücke gepflanzt werden?

### **Erhebliche Defizite der Gemeinde bei der Umsetzung der festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplänen 8-2, 8-3, 8-4, 8-4/1 und 8-5 „Vogelsiedlung“**

Die Ausgleichsflächen des Wohngebietes (Bebauungsplanes 8-5) sind noch nicht erfüllt. Auch der mindestens sieben Meter breite Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen als nördliche und östliche Abgrenzung des Gebietes wurde bisher nicht gepflanzt. Der BN fordert, die für das geplante Wohngebiet angedachte Fläche komplett für die Umsetzung der fehlenden Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zu verwenden. Der BUND Naturschutz hält es für angebracht, die Pflanzfläche um mindestens 20 % zu erhöhen, um die jahrelangen Verzögerungen auszugleichen.

Im Frühjahr 2018 hatte der BN bereits gemäß Umweltinformationsgesetz Auskunft erbeten, ob die in den Bebauungsplänen der „Vogelsiedlung“ festgesetzten Bäume auf den einzelnen Grundstücken

gepflanzt worden sind. In den Bebauungsplänen 8-2 und 8-3 ist pro 300 qm Grundstücksfläche, bei den Bebauungsplänen 8-4, 8-4/1 und 8-5 der Vogelsiedlung je 200 qm Grundstücksfläche spätestens ein Jahr nach Bezug ein mindestens hochwüchsiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Am 15.8.18 schrieb der Geschäftsleiter der Gemeindeverwaltung Petersaurach, Martin Huber, dass die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt besprochen wurden. Die einzelnen Maßnahmen müssten nun mit dem Planer besprochen werden. Aufgrund der Komplexität der Sachlage und der personellen Situation der Verwaltung sei die Monatsfrist für die Auskunft aber nicht einzuhalten. Dies ist jetzt 2 ½ Jahre her.

Einige der vorgeschriebenen Bäume am Netto-Parkplatz fehlen auch noch. Angeblich wurde der Eigentümer von der Gemeinde diesbezüglich angeschrieben. Wir bitten hierzu um Sachstand.

Der ehemalige Bürgermeister Lutz Egerer meinte bei einem Termin mit der BN-Ortsgruppe, dass er sich eine Streuobstwiese vorstellen könne, wo die Anwohner ihre am eigenen Grundstück evtl. fehlenden Bäume ablösen könnten.

Der BN bittet um Auskunft, ob die Fläche des geplanten Baugebietes 3/4 ausreicht, um die in den Bebauungsplänen fehlenden Bäume im Gemeindegebiet darauf zu pflanzen und einen Zeitrahmen, damit dies kurzfristig endlich umgesetzt werden kann.

Außerdem bittet der BN wiederholt um Information, ob die Kosten für den Flächenkauf zuzüglich Pflanzungskosten für den 7 m breiten Pflanzstreifen als Grunderwerbsnebenkosten den Eigentümern auferlegt werden oder ob diese die Gemeinde zu tragen hat.

## **15. Umweltbelange**

Die Schutzgüter Boden und Wasser würden durch die Versiegelung stark beeinträchtigt, ebenso das Klima. Dass in einem Wohngebiet eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand zu erwarten ist, ist unwahrscheinlich. Der Lebensraum Acker beherbergt gänzlich andere Arten wie im Garten. Schutzgut Mensch: Gerade die stark belasteten Anwohner der Lindenstraße könnten z. B. durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Gebiet „Am Blümleinsgarten“ Entlastung und Erholung finden. Beim Schutzgut Fläche wurde bereits oben unter 3.2 und 3.3 ausgeführt, dass Flächensparen anders geht. Die verbindliche Begrünung der Hausdächer fehlt.

## **16. sAP**

Die Maßgaben zur Beachtung bei der Umsetzung der Planung werden lediglich empfohlen. Diese sind verbindlich festzusetzen.

Falls der Bedarf nachgewiesen werden kann und alle ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen aus den bestehenden Baugebieten im Gemeindegebiet vollständig umgesetzt sind und das Verfahren weitergeführt werden sollte, sind die Umweltbelange im Sinne des BauGB vollständig zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sowie die hieraus resultierenden Maßnahmen (z. B. Vermeidung, Verringerung, Kompensation der Wirkungen etwa der Flächenversiegelung) festzusetzen.

Außerdem beantragen wir, eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren in die Kaufverträge aufzunehmen.

Freundliche Grüße

Claudia Lehner-Sepp  
Vorsitzende Ortsgruppe Petersaurach  
BUND Naturschutz in Bayern e. V.

gez. Peter Weimer  
Stellv. Ortsgruppenvorsitzender