



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

per Fax 09872 95711-65
Ingenieurbüro
Christofori und Partner

Gemeinde Petersaurach
Hauptstraße 29
91580 Petersaurach
rathaus@petersaurach.de

**Mit der Bitte um Unterstützung wegen
fehlerhafter Anwendung des § 13 b BauGB sowie
fehlender Auskunft gem. Umweltinformationsges.:**

- Landratsamt Ansbach, Fax 0981 468-1119
- Regierung von Mittelfranken, Fax 0981 53-1206
- StMUG/Bündnis zum Flächensparen,
Herrn Dr. Thomas Suttner, Fax 089 9214-2266

Ortsgruppe Petersaurach
Vorsitzender
Peter Weimer
Altendettelsauer Str. 12
91580 Petersaurach
☎ 09872 24 58
petersaurach@bund-
naturschutz.de

05.08.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB
Erneute Stellungnahme des BUND Naturschutz e. V.
sowie Auskunftersuchen gemäß Umweltinformationsgesetz**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,
sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsplan-Entwurf mit integriertem Grünordnungsplan nimmt der BUND Naturschutz (BN) erneut wie folgt Stellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird abgelehnt. Unsere Stellungnahme vom 01.10.2019 halten wir vollumfänglich aufrecht.

Begründung

Der Bedarf ist nicht nachgewiesen und fälschlicherweise § 13 b BauGB angewendet

Im Fall des geplanten Baugebietes „Am Klostersteig“ ist ein tatsächlicher Bedarf für eine Ausweisung der Flächen in keiner Weise erkennbar und belegbar. Es müsste aber nachgewiesen werden, dass dieser Bedarf aktuell und in den nächsten Jahren anders als durch diese Wohngebietsausweisung nicht gedeckt werden kann. Die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall unzulässig, da kein dringender Bedarf gegeben ist.

Auf Seite 23 steht einmal, dass für WA 1 max. drei Vollgeschosse zulässig sind bzw. max. 1 Vollgeschoss – was stimmt? Wir gehen davon aus, dass es die drei Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser sind.

Ein Anstieg der Grundstückspreise im Gemeindegebiet ist nicht negativ zu bewerten, da diese vergleichsweise sehr günstig sind. Kinderreiche Familien könnten andere Vergünstigungen erhalten.

Die Bevölkerung wächst nicht - erheblicher Leerstand in Petersaurach

Es gibt keinen längerfristigen Trend zur Zunahme der Bevölkerung.

Die Einwohner-Zahlen belegen, dass für weitere Wohngebietsausweisungen real kein Bedarf besteht. Erst recht gibt es keine Begründung für ein „beschleunigtes“ und vereinfachtes Verfahren. Es konnten sogar kurzfristig mehrere Familien aus der Ukraine in Petersaurach aufgenommen werden.

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 professionell angegangen und bewältigt. Warum wurden nur die Baulücken oder Leerstände im Hauptort erfasst? In Wicklesgreuth gibt es ebenfalls einen Bahnanschluss und Leerstände.

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. Dies wäre auch sozial gerechtfertigt, da diese Grundstücke bereits erschlossen sind und die Infrastruktur bereits vorhanden. Da die Gemeinde dieses Instrument noch nicht angewandt hat, kann nicht pauschal festgestellt werden, dass dies kein geeignetes Mittel ist, um Nachverdichtung zu ermöglichen.

Gibt es für das neu geplante Baugebiet einen Bauzwang?

Wie viele Personen der jungen Generationen haben nachweislich den Ort verlassen und wohin sind diese gezogen?

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

Ressourcenschonung geht vor

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.

Gemäß § 1 Abs. (5) BauGB gelten, unabhängig vom § 13 b BauGB, zudem nach wie vor folgende Ziele und Vorgaben:

„(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln [...], sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

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. Da die Herstellung der Baustoffe für Gebäude und Infrastruktur – die sogenannte graue Energie – sehr energieintensiv ist, ist der Bau von neuen Häusern und Straßen nicht mehr sozial akzeptabel.

Es liegt eine erhebliche Gefährdung des Bodens durch die Versiegelung/Bebauung vor.

Die Gefährdung des Wassers und des Bodens durch den Eintrag von Pestiziden könnte weiterhin durch die Anwendung in den Hausgärten entstehen. Wie wird dies vermieden und in welcher Menge wurde bisher auf dem Acker gespritzt? Die Prognose unter 15.3 ist falsch, da sich der Ökolandbau wie gesetzlich vorgesehen erhöhen muss und der Pestizideinsatz dadurch verringert. Daher ist der Umweltzustand bei Nichtdurchführung positiv zu werten.

Weitere Versiegelung führt zur Verschärfung der Hochwassergefahr

Dem Ziel der Staatsregierung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist auch in der Gemeinde Petersaurach nachzukommen. Es ist überlebenswichtig landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, in denen das Regenwasser im Boden versickern und neues Grundwasser gebildet werden kann.

Eine weitere Bebauung wird unserer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen nicht gerecht.

Für neue Baugebiete sind die Aufnahmemengen im Kanal bzw. in der Kläranlage ggf. nicht mehr ausreichend.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erhebliches Defizit der Gemeinde bei der Umsetzung festgesetzter Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan 8-5

Die Ausgleichsflächen des angrenzenden 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. Damit wäre auch der räumliche Zusammenhang gegeben. Dann könnte wahrscheinlich auch ein Waldsaum realisiert werden. Der BUND Naturschutz hält es für angebracht, die Pflanzfläche um mindestens 20 % zu erhöhen, um die jahrelange Verzögerung auszugleichen. Da die Gemeinde scheinbar keine anderen Flächen im räumlichen Zusammenhang zu dem Wohngebiet 8-5 hat, bleibt nur diese Fläche zur Erfüllung der Vorgaben aus der Satzung Bbpl. 8-5.

Falls der Bedarf nachgewiesen werden kann

Falls der Bedarf nachgewiesen werden kann, wenn alle ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen aus den bestehenden Baugebieten 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.

Der BN regt an, das Verfahren, wenn überhaupt, nach den Vorschriften der „regulären“ Bauleitplanung und nicht nach dem Verfahren nach § 13 b fortzuführen. Der BN bittet darum, bei einer Fortführung des Verfahrens beteiligt zu werden.

Auskünfte gemäß Umweltinformationsgesetz

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.

Der BN bittet um Anwendung des Folgekostenrechners, um die Unterschiede zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung transparent darstellen zu können.

Werden die Kosten für evtl. Erweiterungen der Kläranlage/Wasserrückhalt oder nötiger zusätzlicher Kinderbetreuungseinrichtungen nur auf die Eigentümer im neu geplanten Baugebiet umgelegt?

Erhebliche Defizite bei der Umsetzung der Festsetzungen in den Bebauungsplänen 8-2, 8-3, 8-4, 8-4/1 und 8-5 „Vogelsiedlung“

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.

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 dafür ausreicht und einen Zeitrahmen, damit dies kurzfristig endlich umgesetzt werden kann.

Außerdem bittet der BN 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.

Am 15.08.2018 schrieb der Geschäftsleiter der Verwaltung, Martin Huber, dass die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt besprochen wurden. Die einzelnen Maßnahmen müssten noch 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.

Wir erwarten nunmehr eine Auskunft innerhalb der gesetzlichen Frist und sehen vorerst von einer Rechtsaufsichtsbeschwerde ab, da unsere Anfrage noch während der Amtszeit des letzten Bürgermeisters erfolgte.

Da dieses Jahr ein externer Dienstleister mit der Erfragung der Wasseranschlüsse und Wohnflächen in den Haushalten beauftragt wurde, um die Kanal- bzw. Kläranlagen-Situation zu klären, könnte die Abfrage bzw. Überprüfung über die vorgeschriebenen Baumpflanzungen in den Wohngebieten auch ein beauftragtes Büro übernehmen. Wir erweitern unser Auskunftersuchen daher auf das gesamte Gemeindegebiet.

Freundliche Grüße

gez. Peter Weimer
Vorsitzender Ortsgruppe Petersaurach

i. A. Claudia Lehner-Sepp
Stellv. Vorsitzende Ortsgruppe Petersaurach

Anlage:

Stellungnahme vom 01.10.2019