

Per Fax 09872 9798-88

Gemeinde Petersaurach  
Hauptstraße 29  
91580 Petersaurach

**Mit der Bitte um Unterstützung wegen  
fehlerhafter Anwendung des § 13 b BauGB an:**

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

01.10.2019

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

**Stellungnahme des BUND Naturschutz e. V.**

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) wie folgt Stellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird abgelehnt.

**Begründung**

**Der Bedarf ist nicht nachgewiesen**

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.

In der Begründung wird nichts dergleichen dargestellt oder stichhaltig nachgewiesen.

**Die Bevölkerung wächst nicht**

Es gibt keinen längerfristigen Trend 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. Erst recht gibt es keine Begründung für ein „beschleunigtes“ und vereinfachtes Verfahren.

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.

Im Gebiet des Bbpl. 8-4 bauen bereits nicht nur Familien aus der örtlichen Bevölkerung.

### **Erheblicher Leerstand in Petersaurach**

Laut Bürgermeister Lutz Egerer in der letzten Bürgerversammlung gibt es in Petersaurach rund 240 Leerstände in der Gemeinde.

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.

### **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.

Der BN empfiehlt dazu eine Teilnahme am 7. Bayerischen Flächenspar-Forum am 9. – 10. Oktober 2019: [https://www.anl.bayern.de/doc/7119\\_flaechensparforum\\_und\\_anmeldeformular.pdf](https://www.anl.bayern.de/doc/7119_flaechensparforum_und_anmeldeformular.pdf).

## **Anwendung des § 13 b BauGB unzulässig**

### **Kein Bedarf**

Die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall unzulässig, da gemäß obiger Ausführungen kein dringender Bedarf gegeben ist und es außerdem im Ortsteil Wicklesgreuth einen seit 1997 festgesetzten Bebauungsplan „Weiherfeld“ (Bbpl. 21-1) mit vielen freien Grundstücken gibt. Wicklesgreuth hat außerdem ebenfalls einen (S-) Bahnanschluss und ist so auch gut an den ÖPNV angebunden.

Im öffentlichen Teil der letzten Gemeinderatssitzung am 16.09.2019 erklärte in der Bürgerfragestunde ein Bürger aus Wicklesgreuth, dem etliche dieser Grundstücke gehören, dass er an einem Verkauf interessiert sei.

Da es keinen tragfähigen Bedarfsnachweis für die Neuausweisung von Wohnbauland gibt, beantragt der BN, die Baugebietsausweisung nicht weiter voranzutreiben.

### **Fehlende Betrachtung der Umweltbelange**

Zudem wird der § 13 b BauGB offensichtlich so interpretiert, dass in der Bauleitplanung Umweltbelange gar nicht ermittelt und in die Abwägung eingestellt und entsprechend planerisch berücksichtigt werden müssten.

Dies ist jedoch falsch. Es gilt, dass auch bei Anwendung des § 13 b BauGB alle Belange, inklusive der betroffenen Umweltbelange, ermittelt werden müssen.

Dies wird z. B. eindeutig und klar in der „Verteidigung“ des §13 b BauGB durch die CDU/CSU-Fraktion des deutschen Bundestages in der Beratung der Gesetzesvorlage im Umweltausschuss des Bundestages wie folgt zusammengefasst:

*„Das Instrument komme in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordere das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es würden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gelte uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssten vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf müsse von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden. Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbelange würden erleichtert, würden aber auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt. Alle in den Umweltbericht einfließenden Belange des Umweltschutzes seien zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Erleichtert würden lediglich die formalisierten Vorgaben. Es liege in der Verantwortung der Kommunen, von diesem Instrument verantwortungsvoll Gebrauch zu machen.“ (Bundestags-Drucksache 18/11439, S. 17)*

Von den hier genannten Aspekten werden besonders maßgebliche im vorliegenden Plan gar nicht behandelt.

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.“*

Gemäß § 1 Absatz (6) Nr. 7 BauGB sind hierzu – ebenfalls unabhängig von § 13 b BauGB und der formalen Ausführung als Umweltbericht – „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere unter a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, [...]“ zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies gilt nicht nur für die eng begrenzte Untersuchung, ob Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Zu den genannten Umwelt-, Klima- und Naturschutzbelangen findet sich in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nichts.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f 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 entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Der Bebauungsplan weist damit ein so erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit auf, dass er grob unvollständig ist und auf dieser Grundlage keinesfalls als Satzung beschlossen werden darf.

## **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 Unterschiede zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung transparent darstellen zu können.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Unter 8.4 „Ökologische Ausgleichsfläche“ der geplanten Satzung ist nicht bestimmt, wofür diese dienen soll.

### **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.

Am 15.8.18 schrieb der Geschäftsleiter der Verwaltung, 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 1 ½ Jahre her.

## **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.

## **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. Und dies war noch vor der Erschließung der Wiese und der momentanen Bebauung Meisenweg/Lerchenstraße (Bbpl. 8-4). Durch die geplante weitere Versiegelung mit Häusern, Parkplätzen sowie Zufahrtsstraßen und -wegen des Bbpl. 8/6 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 die Gemeinde bisher nicht sagen. Das Weiherbrunnbächlein durch den Petersauracher Wiesengrund und weitere Bäche im Gemeindegebiet sind seit zwei 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 sollte hier aktiv Aufklärung betreiben.

## **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 weiter geführt 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, diesen umweltbezogenen Teil der Begründung nach der bewährten und mittlerweile fachlich ausdifferenzierten und anerkannten Methodik des Umweltberichts nach § 2 a BauGB durchzuführen, mithin 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Paul Beitzer  
Vorsitzender Kreisgruppe Ansbach  
BUND Naturschutz in Bayern e. V.

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