

Gemeinde Weihenzell; (Entwurf 27.10.2025)

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet

„Bioenergie Weihenzell“

Der Gemeinderat der Gemeinde Weihenzell hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bioenergie Weihenzell“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.2025 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Weihenzell örtlich bekannt gemacht.

1. § 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2024 (GVBl S. 605 und 619)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 04.06.2024 (GVBl S. 98)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes „Bioenergie Weihenzell“ besteht aus 2 Geltungsbereichen und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan „Bioenergie Weihenzell“ besteht aus dem

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.2025
- zeichnerischen Teil vom __.__.2025
- textlichen Teil vom __.__.2025
- Umweltbericht vom __.__.2025

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Weihenzell, den __.__.2025

.....

(Gerhard Kraft, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 11 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart.....	4
2.	Nutzungsmaß.....	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.	Immissionsschutz.....	5
6.	Grünordnung	5
6.1.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
6.2.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	6
6.3.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	7
7.	Vorhabens- und Erschließungsplan.....	7
8.	Planbereich	7
B	Örtliche Bauvorschriften.....	8
9.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
C	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
10.	Bodenversiegelung	8
12.	Beseitigung von Niederschlagswasser	8
13.	Pflanzgebote	8
14.	Ausgleichs-/ Eingriffsmindernde Maßnahmen	8
15.	Sichtdreiecke	9
16.	Anbaubeschränkungszone 20 kV Freileitung	9
17.	Zufahrt und Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen	9
18.	Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG)	9
19.	Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG).....	10
20.	Grundwasser und Grundwasserflurabstand:	10
21.	Wasserabfluss.....	10
22.	Altlasten	11
23.	Vorsorgender Bodenschutz.....	11
24.	Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten.....	11
25.	Reduzierung der landwirtschaftlichen Emissionen auf eine Mindestmaß.....	11

26.	Denkmalschutz.....	11
D	Begründung (§ 9 Abs.8 BauGB)	12
1.	Planungsanlass.....	12
2.	Übergeordnete Planung	12
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	14
2.2.	Flächennutzungsplan	14
2.3.	Lage im Raum.....	14
2.4.	Genehmigung gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)	14
2.5.	Ausgangslage und Planung.....	14
2.6.	Verfahrensbeschreibung	16
2.7.	Anlagensicherheit.....	16
3.	Abwägung	16
4.	Erschließung	17
5.	Baubeschränkungszone im Bereich der 20kV Freileitung.....	17
6.	Kosten des Verfahrens.....	18
7.	Umweltbericht	18
8.	Flächenbilanz	18
E	Verfahrensvermerke	20

TEXTTEIL VORHABENNEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET „BIOENERGIE WEIHENZELL“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 11 BauNVO)

1. Nutzungsart

Die Geltungsbereiche werden als Sondergebiet Bioenergie (SO) gemäß §11 BauNV festgesetzt. Zulässig ist die unter D/3 beschriebene Biogasanlage mit ihren dort aufgeführten Bestandteilen.

2. Nutzungsmaß

2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Geltungsbereich I Biogasanlage und Geltungsbereich II Hackschnitzelanlage
Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt **0,8**.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Geltungsbereich I Biogasanlage

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 20.0 m, jeweils gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attikaoberkante bei Flachdach; Firsthöhe bei Sattel- und Pultdach) gemessen ab OK Gelände. Oberlichter und Dachkuppeln können dieses Maß übersteigen. Die höchste Ausdehnung der Tragluftdächer beträgt ca. 25,00 m, gemessen ab OK FFB der zugeordneten Behälter. Kamine und Tankanlagen können prozessbedingt und immissionsschutzrechtlich höher gebaut werden.

Geltungsbereich II Hackschnitzelanlage

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 20.0 m, jeweils gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attikaoberkante bei Flachdach; Firsthöhe bei Sattel- und Pultdach) gemessen ab OK FFB. Oberlichter und Dachkuppeln können dieses Maß übersteigen. Kamine und Tankanlagen können prozessbedingt und immissionsschutzrechtlich höher gebaut werden.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Geltungsbereich I Biogasanlage:
Es gilt eine offene Bauweise.

Die Dachform der Gebäude entspricht in Form und Gestalt der Dachfläche der umgebenden Bebauung und wird folgendermaßen festgesetzt:

Dachform: Satteldach SD und Pultdach PD
Dachneigung: 15° -20°

Geltungsbereich II Hackschnitzelanlage:

Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind hier zulässig.

Die Dachform der Gebäude entspricht in Form und Gestalt der Dachfläche der umgebenden Bebauung und wird folgendermaßen festgesetzt:

Dachform: Satteldach SD und Pultdach PD
Dachneigung: 15° -20°

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichnerischer Teil.

5. Immissionsschutz (§ 1 (4) 2. BauGB)

Die genaue Anlagenkonfiguration (Errichtung) und der Betrieb der Anlage müssen zusätzlich durch ein immissionsschutzrechtliches Änderungsverfahren nach dem BImSchG beantragt werden.

Die Fachgutachten für Schallschutz und Luftreinhaltung sind Bestandteil des zu dieser Anlage geführten Verfahrens nach dem BImSchG.

6. Grünordnung

Im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die Eingriffsregulierung wird nach den Maßgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (eingeführt mit Erlass des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) vom 15.12.2021 erstellt.

6.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.1. Maßnahme E4: Entwicklung eines Streuobstbestandes

Entwicklung eines Streuobstbestandes mit standortgerechten, typischen Obstbäumen auf rd. 818 m² nordwestlich der Biogasanlage im Geltungsbereich I, Flurstück 214, Gemarkung Weihenzell.

Pflanzung soll in ausreichend dimensionierter Pflanzgrube erfolgen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 10,0 x 10,0 m. Vorhandene Obstgehölze sind in die geplante Pflanzung zu integrieren. Pflanzschnitt von Krone und Wurzel ist erforderlich. Bäume sind an Baumpfählen anzubinden. Wässern der Bäume in Trockenperioden in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung ist erforderlich. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungschnitt. In den darauffolgenden Jahren erfolgen Schnittmaßnahmen alle 5 bis 10 Jahre. Schnitt ist nach allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts durchzuführen. Schutz der Obstbäume vor Viehverbiss ist erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes mit einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Ansaat, ggf. nur streifenförmig, mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Regiosaatgutmischung Grundmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen / UG 12 – Fränkisches Hügelland nach RegioZert®). Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Pflanzenarten/-qualitäten (empfohlen):

- Hochstamm, StU 10/12 cm:
standortgerechte und typische Apfel- und Birnensorten; Steinobst

6.1.2. Maßnahme E5: Entwicklung einer Obstbaumreihe

Entwicklung einer standortgerechten, typischen Obstbaumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches I auf einer Fläche von rd. 850 m², Flurstücke 214 und 2075, Gemarkung Weihenzell.

Pflanzung soll in ausreichend dimensionierter Pflanzgrube erfolgen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12,0 m. Pflanzschnitt von Krone und Wurzel ist erforderlich. Bäume sind an Baumpfählen anzubinden. Wässern der Bäume in Trockenperioden in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung ist erforderlich. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungschnitt. In den darauffolgenden Jahren erfolgen Schnittmaßnahmen alle 5 bis 10 Jahre. Schnitt ist nach allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts durchzuführen. Schutz der Obstbäume vor Viehverbiss ist erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes im Kronentraufbereich auf einer Breite von 6,0 m (ein- bis zweischürige Mahd und Abfuhr des Mahdgutes). Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Pflanzenarten/-qualitäten (empfohlen):

- Hochstamm, StU 10/12 cm:
standortgerechte und typische Apfel- und Birnensorten; Steinobst

6.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2.1. Maßnahme E1, E2 und E3: Entwicklung einer mesophilen Hecke

Maßnahme E1: Entwicklung einer mesophilen Hecke auf rd. 910 m² auf den Havariewallaußenseiten im Geltungsbereich I, Flurstücke 214 und 2075, Gemarkung Weihenzell. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll auf einer Breite von ca. 3,00 m – 6,00 m eine mind. 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen realisiert werden. Zusätzlich sind die an die Pflanzfläche angrenzenden Randbereiche in einer Breite von rd. 0,5 m zu einem Krautsaum zu entwickeln.

Maßnahme E2: Entwicklung einer mesophilen Hecke auf rd. 367 m² am westlichen Rand des Geltungsbereiches I, Flurstück 214, Gemarkung Weihenzell. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll auf einer Breite von ca. 10,00 m eine 5 – 6-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen realisiert werden. Zusätzlich sind die an die Pflanzfläche angrenzenden Randbereiche in einer Breite von rd. 1,00 – 2,00 m zu einem Krautsaum zu entwickeln.

Maßnahme E3: Entwicklung einer mesophilen Hecke auf rd. 740 m² östlich, südlich und westlich des Doppelmembran-Gasspeichers im Geltungsbereich I, Flurstück 2075, Gemarkung Weihenzell. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll auf einer Breite von ca. 5,00 m eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen realisiert werden. Zusätzlich sind die an die Pflanzfläche angrenzenden Randbereiche in einer Breite von rd. 0,5 m zu einem Krautsaum zu entwickeln.

Pflanzung der Sträucher in Gruppenpflanzung, d.h. mehrere Sträucher der gleichen Art in kleinen Gruppen (3 – 5 Stk.) über mind. drei Reihen nebeneinander. Durchschnittlicher Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m. Pflanzung der Baumarten erfolgt in wuchsspezifischen Abständen (8 - 10 m) zueinander. Zur Pflege und zum Erhalt ist wässern, mulchen und ein Verbissschutzzaun erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Auf den Stock setzen erfolgt in Abständen von 10 bis 25 Jahren im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Pflanzenarten/-qualitäten (empfohlen):

- Bäume als Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 120 – 150 cm oder 150 – 200 cm:
Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Sträucher als leichter Strauch, 2-triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Wild-Apfel (*Malus silvestris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Bei der Verwendung anderer als die vorgenannten Pflanzenarten im Bereich des Havarieschutzwalles ist zwingend auf die Auswahl von flachwurzelnenden Arten zu achten, um die Standsicherheit des Havarieschutzwalles nicht zu gefährden.

6.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.3.1. Maßnahme B1: Erhaltung der mesophilen Hecke auf der Havarieschutzwallaußenseite im Geltungsbereich I

Die aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende 462 m² große mesophile Hecke auf den Wallaußenseiten des Havarieschutzwalles im Geltungsbereich I ist zu erhalten.

6.3.2. Maßnahme B2: Erhaltung der mesophilen Hecke an der Wippendorfer Straße im Geltungsbereich I

Die aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende 140 m² große mesophile Hecke an der Wippendorfer Straße im Geltungsbereich I ist zu erhalten.

6.3.3. Maßnahme B3: Erhaltung der mesophilen Hecke am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches II

Die aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehende 1.395 m² große mesophile Hecke am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches II ist zu erhalten.

6.3.4. Maßnahme B4: Erhaltung der Baumpflanzungen entlang der Wippendorfer Straße am östlichen Rand des Geltungsbereiches II

Die standortgerechten, heimischen Bäume am östlichen Rand des Geltungsbereiches II entlang der Wippendorfer Straße sind zu erhalten.

7. Vorhabens- und Erschließungsplan (§ 12 (3a) BauGB] unter Anwendung §9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8. Planbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Örtliche Bauvorschriften**9. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Außenhülle der neuen Behälter (Fermenter; Gärrestlager) sind wie der Bestand mit einer dunklen Blechverkleidung zu versehen. Alle Gebäude und Anlagenteile sind in gedeckten, matten Farben der Farbpalette blau, grün, weiß, grau, braun oder schwarz zu gestalten.

C Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**10. Bodenversiegelung**

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu minimieren; notwendigerweise befestigte Flächen, wie Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen, Wegeflächen oder Stellplätze dürfen mit einer versiegelten Oberfläche hergestellt werden. Diese ist so anzulegen, dass das Regenwasser seitlich in sickerfähige Bereiche ablaufen kann. Lediglich die Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen.

11. Baugrubenaushub

Das anfallende Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend den Vorschriften zu entsorgen. Darüber ist Nachweis zu führen.

12. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den neu geplanten Anlagenteilen und Behältern anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser fließt an der äußeren Hülle herunter und versickert vor Ort. Das auf den Dachflächen der neu geplanten Gebäude und auf unbelasteten Hofflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser wird über Versickerungsmulden versickert. Das auf belasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Abwasser aus den Fahrsilos den Gärrestlagern zugeführt.

13. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfüllen.

14. Ausgleichs-/ Eingriffsmindernde Maßnahmen

Eingriffsminimierende und ausgleichende Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

15. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen (Sichthindernisse über 80cm), insbesondere von Bewuchs freizuhalten.

16. Anbaubeschränkungszone 20 kV Freileitung

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von uns geprüft werden.

Nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 beträgt der erforderliche lotrechte Schutzabstand von Oberkante Straße bis zu den Leiterseilen mindestens 7,00 m. Falls dieser Schutzabstand nicht eingehalten werden kann, muss die Leitung umgebaut werden.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.

Zwischen einer Bebauung und den vorhandenen erdverlegten Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

17. Zufahrt und Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen

Es ist sicherzustellen, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für die der Entwässerung dienenden Anlagen wie Gräben, Vorfluter und Drainagen, die in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben müssen.

Zwischen der Einfriedung des Baugrundes und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken.

Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt bei Bäumen mit über 2,0 m Höhe mindestens 4,0 m, falls das landwirtschaftlich genutzte Grundstück durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird. (Art. 48 AGBGB).

18. Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG)

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert oder verrieselt werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, soll das Niederschlagswasser

direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach als Wasserrechtsbehörde einzureichen. Gemäß der uns vorliegenden Daten regen wir an, die Gesamtgröße der versiegelten und zukünftig zusätzlich versiegelten Dach- und Hofflächen zu prüfen und ggf. die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis sowie den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 anzupassen.

Zur Umsetzung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen und klimaangepassten Niederschlagswassermanagements regen wir zusätzlich – wo möglich - die Festsetzung von Gründächern bzw. Fassadenbegrünungen, o.ä. nach dem Schwammstadt-Prinzip an (vgl. Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" (bayika.de)). Für Abstimmungsgespräche bzgl. der Entwässerungsplanungen steht Ihnen das WWA AN (Hr. Scholz) gerne zur Verfügung. Weitere Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim“ (https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/broschuere_klimaresilienz.pdf).

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus Baugruben (Tagwasser) in einen Graben bzw. ein Gewässer stellt eine Einleitung dar und ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt, die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 11.09.2025 erteilt und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

19. Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG)

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Weihenzell bzw. den Zweckverband Reckenberggruppe sichergestellt.

20. Grundwasser und Grundwasserflurabstand:

Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Neu-Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt, die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 11.09.2025 erteilt und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

21. Wasserabfluss

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer

liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

22. Altlasten

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG): Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs – keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

23. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich.

24. Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Die Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Umweltatlas) zeigt im Starkregenfall starke Abflüsse von West nach Ost. Wir empfehlen in diesem Bereich einen Notabflussweg einzurichten, um Schäden zu vermeiden.

Zudem verweisen wir auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ von 2020 und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019.

25. Reduzierung der landwirtschaftlichen Emissionen auf eine Mindestmaß

Emissionen, vor allem Staub, Gerüche und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße Nutzung und Erweiterung der Anlage entstehen und sich auf angrenzende Bebauung auswirken, sind im Sinne eines Miteinanders auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

26. Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 BayDSchG) zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen (Art. 8 BayDSchG).