

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) –
Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Dornhausen nordöstlich des Dorfes“
Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB)**

Eingangsdatum	Träger öffentlicher Belange	Einwendungen Anregungen	Stellungnahme / Beschlussvorschlag
16.12.2021	Staatliches Bauamt Ansbach	<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit Schreiben vom 19.02.2021 Anmerkungen und Empfehlungen festgehalten. Diese wurden weitestgehend berücksichtigt. Somit bestehen keine weiteren Einwände.</p> <p>Zur Detailgestaltung der Einmündung und des Gehweganschlusses bittet das Staatliche Bauamt rechtzeitige Abstimmung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet. Die Detailplanung der Einmündung und des Gehweganschlusses werden zeitnah mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p>
16.12.2021	Gemeinde Pfofeld	Keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen.
17.12.2021	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	Keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen.
17.12.2021	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	Es wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung am 11.02.2021 eine Stellungnahme mit dem Az. 4-4622-WUG172-2303/2021 abgegeben. Die darin enthaltenen Anforderungen und Hinweise haben grundsätzlich noch Gültigkeit und sind in der aktuellen Planung weitgehend berücksichtigt.	Die Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach werden berücksichtigt. Das Baufenster auf der Parzelle 2 wird soweit verkleinert, dass es vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes zum Liegen kommt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Außerdem wird Ziff. 1.8 der Satzung insofern angepasst, dass Nebengebäude und Garagen

		<p>Bezüglich der Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes ergeben sich jedoch folgende Punkte, die zu beachten sind:</p> <p>Nach den Ergebnissen der erweiterten hydraulischen 2d-Berechnung des Dornhauser Mühlbaches liegt das Baufenster der Parzelle 2 teilweise im Überschwemmungsgebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser. Aus fachlicher Sicht ist die Bebauung auf diesem Grundstück nur in dem Bereich zulässig, der außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des HQ100 liegt. Das Bebauungsfenster ist entsprechend abzuändern.</p> <p>Aufgrund der direkten Nähe zum Überschwemmungsgebiet ist im Bereich des geänderten Baufensters bei Parzelle 2, wie auch bei der Parzelle 1, eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß der Stellungnahme vom 11.02.2021 notwendig. Die maßgebliche Höhenkote für hochwasserangepasste Bauweise liegt hier nach den Ergebnissen der erweiterten hydraulischen 2D-Berechnung bei mindestens 432,80 m ü. NN (= HQ100 mit 432,50 m ü. NN + 0,3 m Freibord). Die in der Begründung vorgeschlagene Höhenkote von 433,00 m ü. NN ist sinnvoll bemessen.</p> <p>Etwaiger auf den oben genannten Parzellen durch Objektschutzmaßnahmen verlorengehender Retentionsraum ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Eine Auffüllung des Gartenbereiches im Überschwemmungsbereich bei HQ100 ist nicht</p>	<p>sowie größere Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig sind. Die Begründung wird ebenfalls entsprechend angepasst.</p> <p>Die geänderten Unterlagen werden dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.</p>
--	--	--	---

		<p>zulässig, um die Funktion als Rückhaltefläche innerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes gemäß § 77 Abs. 1 WHG zu erhalten.</p> <p>Stellungnahme vom 11.02.2021 zur Information: Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>1. <u>Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete</u> Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserbrunnen des ZV Pfofelder Gruppe in der geplanten Wasserschutzgebietszone III. Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes steht der Feuerletten in unterschiedlichen Mächtigkeiten an, der einen gewissen natürlichen Schutz für das Trinkwasservorkommen bietet. Somit ist die Planung an dieser Stelle grundsätzlich mit der Trinkwassergewinnung fachlich vereinbar, wenn die Wirksamkeit der vorhandenen Deckschichten durch die späteren Baumaßnahmen erhalten bleibt und insgesamt sich die Gefährdung für das Trinkwasservorkommen nicht signifikant erhöht.</p> <p>Hierzu sind im wesentlichen folgende Punkte zu erfüllen: Bohrungen für Erdwärmesonden oder Brunnen sowie tiefere Erdaufschlüsse, die über den üblichen Umfang (Baugruben für ein Wohnhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen) der geplanten Nutzung hinausgehen sind</p>	
--	--	---	--

		<p>nicht zulässig. Bei der Wiederverfüllung von Baugruben und Leitungsgräben darf nur das ursprüngliche unbelastete Erdaushubmaterial verwendet werden, das bei den Aushubarbeiten angefallen ist. Nach der Wiederverfüllung dürfen im Vergleich zum Ausgangszustand keine höheren oder bevorzugten Wasserwegsamkeiten verbleiben.</p> <p>Bei erdberührenden Bauteilen wie Fundamente, Tragschichten, Kellerwände, Stellflächenbefestigungen, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe, Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden.</p> <p>2. <u>Hochwasser</u> Die Gemeinde Theilenhofen hat im Jahr 2017 eine hydraulische 2D-Berechnung des Überschwemmungsgebietes des Dornhauser Mühlbaches im Rahmen der Erstellung eines Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes durchführen lassen. Zielsetzung und Berechnung war die Ermittlung des Gefährdungspotentials der derzeit bestehen-den Bebauung.</p> <p>Die nun geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die Modellgebietsgrenze der Überschwemmungsgebietsberechnung von 2017 an, sodass diese hier aufgrund der Rechenungenauigkeit am Modellrand nicht angewendet werden kann. Zur Ermittlung des HQ100-Umgriffes im Planungsbereich ist aus diesem Grund eine ergänzende 2D-Berechnung der HQ100-Gefahrenfläche mit</p>	
--	--	--	--

		<p>einer Erweiterung des bestehenden Modells bis 500 m gewässeraufwärts ab der geplanten Bebauung durchzuführen. Die nördliche Häuserreihe ist hochwasserangepasst entsprechend den Ergebnissen der Ergänzungsberechnung auf die Wasserspiegellage eines HQ100 + 0,3 m Freibord zu errichten. Dadurch eventuell verlorengelassener Retentionsraum ist umfangs- funktions- und zeitgleich auszugleichen. Bei Hochwasserereignissen größer als HQ100 (HQ extrem) kann die Überflutungsfläche auch noch weiter in das vorgesehene Baugebiet hineingreifen.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, die im Hochwasserschutzkonzept vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen zeitnah umzusetzen. Die vorgesehenen Maßnahmen des Konzeptes bieten auch für die Fl.Nr. 30, Gemarkung Dornhausen, einen Schutz bis zu einem HQ 100 incl. 15 % Klimazuschlag. Die für die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen 2 D-Berechnung des Überschwemmungsgebietes für den Planungszustand kann staatlich finanziell gefördert werden. Hierfür steht Frau Rauch (-334) als Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung. Es wird empfohlen, bei den restlichen Häusern Hauseingänge und Lichtschächte gegen Eindringen von abfließendem Niederschlagswasser (Starkregenereignis) bis zu einer Höhe von ca. 20-30 cm über Geländeoberkante zu sichern.</p>	
--	--	--	--

		<p>Gemäß § 77 WHG sind die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Da in diesem Bereich ein Rückhaltebecken vorgesehen ist, wird diese Funktion und seine primäre Funktion als Rückhaltebecken eingeschränkt. Es ist deshalb zu prüfen, ob das Rückhaltebecken auch außerhalb des Ü-Gebietes errichtet werden kann. Sofern das vorgesehene Pumpwerk überschwemmungssicher errichtet wird und keinen Retentionsraum in Anspruch nimmt, wäre der Bau mit dem § 77 WHG vereinbar. Zu begrüßen ist die in der Begründung vorgeschlagene Renaturierung des mit Sohlschalen ausgekleideten Dornhauser Mühlbaches.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Bei den Bodeneingriffen, wie sie für die geplante Nutzung notwendig sind (Aushub für Wohnhaus und Ver- und Entsorgungsleitungen, sh. Punkt 1.), wird voraussichtlich nicht in das Grundwasservorkommen (Sandsteinkeuper) eingegriffen, welches von den öffentlichen Brunnen erschlossen ist. Aufgrund des anstehenden Feuerletens ist jedoch mit Staunässe und temporärem Schichtwassern zu rechnen. Das Wasser sowie Niederschlagswasser kann auch aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes in den Baugruben zu einem Aufstau führen. Vor allem in Bachnähe ist zudem mit flurnahem Grundwasser zu</p>	
--	--	--	--

		<p>rechnen, das mit dem Wasserstand des Baches (bzw. dem Hochwasserstand) korrespondieren kann.</p> <p>Sollte beim Baugrubenaushub Schicht- oder Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale Abwasseranlage ist nicht zulässig. Es wird empfohlen die Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z.B. als wasserdichte Wanne auszuführen.</p> <p>4. <u>Trinkwasserversorgung</u> Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Grundstück kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des ZV Pfofelder Gruppe sichergestellt werden.</p> <p>5. <u>Niederschlagswasser – Abwasser</u> Wie in 4.2 dargelegt ist für das Baugebiet ein Trennsystem geplant. Das gesammelte Niederschlagswasser soll in ein Rückhaltebecken geleitet, gereinigt und anschließend in den Dornhauser Mühlbach eingeleitet werden. Bei der Bemessung des Beckens ist das technische Regelwerk der DWA zu beachten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Wie in 4.2 der Begründung dargelegt wird empfohlen, die Stellflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und Zisternen anzulegen. Damit kommt die Gemeinde gem. Art. 44 Abs. 1 BayWG auch der Verpflichtung nach, im Rahmen ihrer</p>	
--	--	--	--

		<p>Aufgaben auf die Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser hinzuwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass private Zisternen jedoch nicht als Anlage zur Quantitativen Niederschlagswasserbehandlung angesetzt werden können.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser soll zukünftig über eine Druckleitung zur Kläranlage Wachstein gepumpt und dort gereinigt werden. Die Kläranlage wurde saniert, so dass das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet nach Stand der Technik gereinigt wird.</p> <p>6. <u>Altlasten</u> Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenflächen im Bereich des Grundstückes vor. Sollten bei Aushubarbeiten trotzdem optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt weißenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p>	
22.12.2021	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth-Weißenburg i. Bay.	Keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen.
23.12.2021	Gemeinde Alesheim	Keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen.

23.12.2021	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	<p>Es wurde bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2021 Stellung genommen. Darin wurde formuliert, dass aus regionalplanerischer Sicht dann keine Einwendungen erhoben werden, wenn von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde abschließend Einverständnis bzgl. der Bedarfsberechnung besteht und der vorrangig zu entwickelnde, noch unbebaute Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hubfeld“ – wie von der Gemeinde angekündigt – aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektiven, aufgehoben wird.</p> <p>In einer Abstimmung zwischen dem Planer, der Höheren Landesplanungsbehörde sowie dem Regionalen Planungsverband Westmittelfranken im Juni 2021 wurde der Vorentwurf für die Änderung und „Teilaufhebung“ des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ vorgelegt. Unter den Vorzeichen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ wurde das landes- und regionalplanerische Einverständnis mit der Planung kommuniziert, wenn die Bedarfsbegründung inhaltlich diesbezüglich ergänzt wird. Dies ist nun erfolgt. In der Folge werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
27.12.2021	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg i. Bay.	Keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen.

04.01.2022	Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	<p>Zu dem Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 19.02.2021, Az. RMF-SG24-8314.01-211-6-2, eine Beurteilung abgegeben. Demnach wurde festgestellt, dass Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nur dann zurückgestellt werden können, wenn die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung im Bedarfsnachweis überarbeitet werden und der örtliche Bedarf von Bauplätzen nachvollziehbar im Kontext der gemeindlichen Strukturdaten begründet, und der, gemäß dem Ziel 3.2 vorrangig zu entwickelnde noch unbebaute Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hubfeld“ aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektiven entsprechend geändert wird. Der Vorentwurf für diese Änderung wurde in einer Abstimmung zwischen dem Planer, der Höheren Landesplanungsbehörde sowie dem Regionalen Planungsverband Westmittelfranken im Juni 2021 vorgelegt.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Änderung sowie „Teilaufhebung“ des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ sowie die nun ergänzte Bedarfsbegründung zur vorliegenden Planung, werden aus landesplanerischer Sicht keine weiteren Einwendungen gegen die gegenständliche Planung erhoben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
04.01.2022	Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe	<p>Die in unserer Stellungnahme vom 03.03.2021 mitgeteilten Hinweise zum Löschwasserbedarf und Brandbekämpfung sind zu beachten. Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundsatz (min. 48 m³/h) für</p>	Die Hinweise des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe zum Löschwasserbedarf und zur Brandbekämpfung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

		<p>Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein. Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Hinweis zur Baumbepflanzung im Bereich der Rohrleitungen nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan beachtet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Wasserabgabesatzung – WAS – vom 25.02.2021 des ZV-PFO im § 5 Abs. 2 im folgenden Passus in Bezug auf den Bebauungsplan geändert hat:</p> <p>„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie habe auf</p>	<p>Im Bebauungsplan wird zwar eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht, diese wird jedoch aufgrund der großzügigen Grundstücksgrößen kaum erreicht werden. Die tatsächliche Geschossflächenzahl des Einzelbauvorhabens kann erst auf der Ebene des konkreten Bauvorhabens ermittelt werden, sollte jedoch aufgrund der Grundstücksgrößen in der Regel deutlich unter 0,7 liegen. Es ist somit nicht von einem über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf auszugehen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im weiteren Planungsverlauf beachtet. Ein Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht.</p>
--	--	---	--

		<p>Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden“.</p> <p>Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Pfofelder-Gruppe mitzuteilen. Ein schriftlicher Antrag auf teilweise Befreiung vom Benutzungszwang ist beim Zweckverband einzureichen.</p> <p>Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach befindet sich das geplante Baugebiet im Einzugsgebiet einer geplanten Wasserschutzgebietszone III, weshalb ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen ist.</p> <p>Unter Beachtung und Einhaltung der oben genannten Angaben, insbesondere bezüglich der Geschossflächenzahl, bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme vom 03.3.2021 zur Information:</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe.</p> <p>Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserversorgung. Für das Plangebiet kann zudem eine Löschwassermenge bereitgestellt werden,</p>	
--	--	--	--

		<p>welche dem <u>Grundschatz</u> (min. 48m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss Feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen.</p> <p>Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerke, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.</p> <p>Zur textlichen Festsetzung, Punkt Hinweise wird mitgeteilt, dass in der Wasserabgabesatzung – WAS – vom 24.11.1999 des ZV-RBG im § 5 Abs. 2, folgendes geregelt ist:</p> <p>„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Verpflichtet sind die</p>	
--	--	---	--

		<p>Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden“.</p> <p>Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss der die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Um eine Teilbefreiung vom Benutzungszwang für die Toilettenspülung und Waschmaschine (innerhäusliche Verwendung) erteilen zu können, muss vom Zweckverband der Wasserdurchfluss aus hygienischen Gründen geprüft werden. Eine Empfehlung für die innerhäusliche Verwendung des Zisternenwassers kann somit im Bebauungsplan nicht ausgesprochen werden.</p> <p>Unter Beachtung und Einhaltung der oben genannten Angaben bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände.</p>	
07.01.2022	Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen	<p>Rechtsverbindliche Einwendungen: K e i n e</p> <p>Fachliche Informationen und Empfehlungen: K e i n e</p> <p>Keine Äußerungen oder Einwände: Untere Naturschutzbehörde, technische Wasserwirtschaft / Wasserrecht und Untere Immissionsschutzbehörde wurden am</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Verfahren beteiligt und haben Keine Einwände erhoben oder sich inhaltlich nicht geäußert. Von Seiten des Fachbereichs Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung.	