



Markt Diethofen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

„Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach“

Verfahrensstand: Vorentwurf

Datum: 03.12.2025

Vorhabenträger	Rudolph Biostrom GbR Oberschlauersbach 13 90599 Diethofen
Stadt/Gemeinde	Markt Diethofen Rathausplatz 1 90599 Diethofen
Zuständige Behörde	Landratsamt Ansbach Crailsheimstraße 1 91522 Ansbach
Planung	SPCTRM Engineering GmbH Lindenstraße 3 95615 Marktredwitz

Inhalt

1	Planungsanlass	2
2	Planungsumgriff (Lage und Abgrenzung).....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Wahl des Verfahrens	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
5	Art der baulichen Nutzung.....	3
6	Maß der baulichen Nutzung	4
7	Überbaubare Flächen / Abstandsflächen	4
8	Einfriedungen.....	4
9	Erschließung.....	4
9.1	Verkehrerschließung	4
9.2	Wasserversorgung	4
9.3	Löschwasserversorgung.....	5
9.4	Abwasserbeseitigung (Schmutz / Niederschlagswasser)	5
9.5	Elektrische Energie, Fernmeldeanlagen	5
9.6	Müllentsorgung	5
10	Grünordnung.....	6
10.1	Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung auf den Grünflächen	6
10.2	Freiflächengestaltungsplan	7
10.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
11	Geländegestaltung	8
12	Immissionschutz	9
12.1	Allgemeines.....	9
12.2	Bodenschutz.....	9
12.3	Brandschutz.....	9
12.4	Denkmalschutz.....	9
12.5	Grundwasser	10
12.6	Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11

1 Planungsanlass

Die Rudolph Biostrom GbR beabsichtigt die Errichtung eines Speicherkraftwerks auf dem Grundstück Fl.-Nr. 543, Gemarkung Seubersdorf, südlich gelegen von Oberschlauersbach, Gemeindeteil des Marktes Dietenhofen. Das Vorhaben umfasst neben dem Neubau des Reingasspeichers auch die dazugehörige Erschließung durch eine Zufahrt sowie die Anlage von Verkehrsflächen. Darüber hinaus umfasst das Projekt den Neubau eines Wärmepufferspeichers, die Errichtung der Wärmeverteilung sowie den Bau eines Motorenhauses, in dem ein BHKW und die Trafostation untergebracht sind. Die Maßnahme dient dem Ausbau des regionalen Energie- und Versorgungsnetzes für nachhaltige Energie in Oberschlauersbach, Dietenhofen, Fl.-Nrn.543, Gemarkung Seubersdorf.

2 Planungsumgriff (Lage und Abgrenzung)

Das ca. 0,50 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Gemeindeteil Oberschlauersbach und ist der Fl.-Nr. 543 (Gemarkung Seubersdorf) zugeordnet. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Es grenzt östlich an eine Gemeindesstraße.

Die Umgebungsnutzung umfasst eine Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzungen, sowie technischen Infrastrukturen. Durch die räumliche Lage ergibt sich eine natürliche Pufferzone zu sensiblen Nutzungen. Die Fläche ist bislang als Acker genutzt.



Lageplan mit Kennzeichnung der Projektfläche - BayernAtlas

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieses Verfahren ist gewählt worden, da ein konkretes Vorhaben mit feststehender Nutzung, Dimensionierung und technischer Umsetzung vorliegt. Grundlage ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher als Bestandteil des Bebauungsplans verbindlich wird. Die Aufstellung und die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie in Verbindung mit einer Umweltprüfung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietenhofen ist die betroffene Fläche derzeit als Fläche für Landwirtschaft / Grünland dargestellt. Da die geplante Nutzung hiervon wesentlich abweicht, erfolgt die Anpassung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel ist die Umwidmung der Fläche in das „Sondergebiet erneuerbare Energien – Oberschlauersbach“ zur Errichtung eines Speicherkraftwerks.

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung die Zielsetzung, ein Sondergebiet auszuweisen, um den Neubau eines Speicherkraftwerks am vorgesehenen Standort Fl.-Nr. 543 (Gemarkung Seubersdorf) zu ermöglichen.

Ziel ist es, die betriebliche Entwicklung zu unterstützen, den Standort zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung eines Sondergebiets die Anforderungen des Bauplanungsrechts zur gezielten Lenkung der Nutzungen des Außenbereichs umgesetzt. Die Planung dient somit sowohl der wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde als auch der nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere durch den Ausbau erneuerbarer Energien und die Umsetzung eines zukunftsfähigen Nahwärmenetzes.

5 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Sondergebiet erneuerbare Energien – Oberschlauersbach“ dient der Unterbringung von:

- Reingasspeicher
- Wärmepufferspeicher
- Wärmeverteilung
- Motorenhaus (BHKW und Trafostation)
- Zufahrts- und Rangierflächen

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach“

Nicht zulässig sind Nutzungen, die mit erheblichen Emissionen oder Personenaufkommen einhergehen, sowie Vergnügungsstätten.

6 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung einer kompakten Anordnung der technischen Anlagen und zur Flächeneffizienz wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen richtet sich nach den technischen Anforderungen und wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den funktionalen Erfordernissen des Betriebs.

Die zulässige Bebauung erfolgt innerhalb festgesetzter Baugrenzen, wodurch die Stellung der Baukörper im Gelände exakt definiert wird.

7 Überbaubare Flächen / Abstandsflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig abgegrenzt. Außerhalb dieser Flächen sind nur untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Leitungsbauwerke) zulässig. Die Abstandsflächen orientieren sich an den Regelungen der BayBO.

8 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Plangebiets dienen der Absicherung der technischen Anlagen und dem Schutz vor unbefugtem Zutritt. Erlaubt sind Maschendraht- und/oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von bis zu 2,50 m in sockelloser Ausführung und einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m zur Durchgängigkeit für Kleintiere.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz wird über die auf Fl.-Nr. 543 geplante Zufahrt zur bestehenden Straße sichergestellt. Die Zufahrt wird so ausgebaut, dass auch der Anlieferverkehr sowie Betriebsfahrzeuge die Anlage sicher erreichen können. Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge (z. B. LKW mit Anhänger) sind auf dem Grundstück sicherzustellen.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über einen Wasservorratstank mit einem Fassungsvermögen von 1.000 Litern. Der Wasserverbrauch beschränkt sich im Wesentlichen auf Reinigungs- und Prozesswasser. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist derzeit nicht vorgesehen, kann jedoch bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach“

9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt primär über das öffentliche Hydrantennetz. Ergänzend ist bei Bedarf ein zusätzlicher Löschwasserbehälter auf dem Grundstück zu errichten. Die Löschwasservorhaltung ist im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes zum Bauantrag bzw. zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung darzustellen.

9.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz / Niederschlagswasser)

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird grundsätzlich auf dem Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen oder Mulden) versickert. Überschüssiges, nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser kann bei Bedarf in den nahegelegenen Gräben abgeleitet werden. Für alle im Betrieb anfallenden Stoffe gelten die Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung. Es findet keinerlei Anlieferung, Lagerung oder Verarbeitung externer Inputstoffe statt. Insbesondere werden keine organischen Substrate wie Gülle, Mist, NaWaRo (nachwachsende Rohstoffe) angenommen oder eingesetzt. Es fallen keine verschmutzten Wässer oder abfallrechtlich relevanten Flüssigkeiten an. Aufgrund der Art des Anlagenbaus ist auch künftig nicht mit der Entstehung verschmutzten Wassers zu rechnen.

9.5 Elektrische Energie, Fernmeldeanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Einspeiseleitung des BHKW's. Die Fernmeldeanlage wird über das Mobilfunknetz betrieben.

9.6 Müllentsorgung

Anfallende Abfälle aus dem Betrieb (z. B. Verpackungen, Wartungsabfälle) werden getrennt erfasst und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Entsorgung erfolgt über zugelassene Fachbetriebe. Für betriebsbedingte Stoffe gelten die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung.

10 Grünordnung

10.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung auf den Grünflächen

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfestsetzung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbaumhochstämmen I. und II. Ordnung als Überhälter und 3-reihigen Hecken bzw. als mesophiles Gebüsch festgesetzt. Die Bepflanzung dient auch der Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft. Die Bepflanzungen sind mit einheimischen (autochthon), regionaltypischen Pflanzen aus der Artenliste anzulegen. Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; StU 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Artenliste Sträucher

Gehölze 3. Ordnung - Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)

Botan. Name	Deutscher Name
Amelanchier	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Heimischer Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa spec.	Heimische Wildrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstamm mit einem StU 8-10. (Gebietsregion 5.1. Süddeutsches Hügelland).

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Saatgutursprungsregion 1 (fränkisches Hügelland) Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensiv Grünland) einzusäen.

10.2 Freiflächengestaltungsplan

Der Bauträger muss dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen, damit die geplante Gestaltung der Außenflächen nachvollziehbar und fachgerecht bewertet werden kann. Dadurch kann die Behörde sicherstellen, dass ökologische Belange, Begrünung und Flächennutzung angemessen berücksichtigt werden.

10.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im integrierten Grünordnungsplan, in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie im Umweltbericht sind die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und zur Einbindung in die Landschaft dargestellt.

Folgende Maßnahmen werden zusätzlich zu den im Umweltbericht dargestellten, grünordnerischen Festsetzungen verankert:

- Düngung (mineralisch wie organisch) sowie Pestizideinsatz sind verboten
- Die Hecken sollen abschnittsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, frühestens aber nach 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittholz ist entweder zu Totholzhaufen aufzusetzen und/oder einer geregelten Verwertung zuzuführen.
- Obstbäume sind entsprechend ihrer Art zu pflegen. Pflegeschnitte dürfen nur im Herbst, nach dem Laubfall durchgeführt werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauantragsverfahrens zu beginnen. Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung. Frühestens ein Jahr nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers und erfolgt mittels Grundbucheintrag.

11 Geländegestaltung

Bei den geplanten Bauvorhaben ist lediglich eine sehr geringe Geländemodellierung erforderlich, da das Gelände nahezu eben ist und nur Höhenunterschiede von etwa 0,5 bis 1 m aufweist. Die Anpassungen dienen vor allem der Nivellierung der Betriebsflächen und der Sicherstellung einer geordneten Entwässerung. Entstehende Böschungen werden mit standortgerechter Begrünung versehen, und alle Erdarbeiten erfolgen möglichst bodenschonend.

12 Immissionsschutz

12.1 Allgemeines

Das geplante Vorhaben unterliegt den einschlägigen Technischen Anleitungen (TA Lärm, TA Luft). Die erforderlichen Schutzabstände zu sensiblen Nutzungen werden eingehalten, da die BHKW in schallgedämmten Containern bzw. Gebäuden untergebracht sind und alle Emissionsquellen technisch entsprechend abgeschirmt werden.

12.2 Bodenschutz

Erdarbeiten beschränken sich auf das technisch notwendige Maß. Nicht versiegelte Flächen werden durch geeignete Maßnahmen vor Erosion und Verdichtung geschützt. Der Einsatz boden- und grundwassergefährdender Stoffe ist auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

12.3 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss der Vorhabenträger eine ausreichende Löschwasserversorgung nachweisen. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sind vorzulegen.

12.4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben
- Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen
- Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.5 Grundwasser

Einwirkungen auf das Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die technische Ausführung der Anlage ist nach dem Stand der Technik vorzusehen. Zudem findet keinerlei Anlieferung, Lagerung oder Verarbeitung externer Inputstoffe statt. Insbesondere werden keine organischen Substrate wie Gülle, Mist, NaWaRo (nachwachsende Rohstoffe) angenommen oder eingesetzt. Somit fallen keine verschmutzten Wässer oder abfallrechtlich relevanten Flüssigkeiten an.

12.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswässern sind die Anforderungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, Stand Dez. 2008) erfüllt. Die Anforderungen der TREN GW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Stand Dez. 2008) für erlaubnisfreie Versickerung werden erfüllt. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist vom LRA Ansbach, fachkundige Stelle, zu beurteilen. Notwendige Bodeneinläufe und Ableitungsrohre sind hydraulisch auf ein Starkregenereignis gemäß DIN 1986 (min. 300 l/s ha) zu bemessen. Im Plangebiet sind keine gesonderten Entwässerungsanlagen erforderlich, da durch die Anlage keinerlei verschmutztes Wasser anfällt. Das anfallende Oberflächenwasser (sauber) wird in die Grünflächen entwässert.

13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Speicherkraftwerks durch die Rudolph Biostrom GbR auf der Fl.-Nr. 543, Gemarkung Seubersdorf (Gemeinde Dietenhofen) geschaffen. Die Anlage umfasst den Neubau eines Reingasspeichers mit der dazugehörigen Erschließung durch eine Zufahrt sowie die Anlage von Verkehrsflächen. Darüber hinaus umfasst das Projekt den Neubau eines Wärmepufferspeichers, die Errichtung der Wärmeverteilung sowie den Bau eines Motorenhauses, in dem ein BHKW und die Trafostation untergebracht sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um das Plangebiet als „Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach“ darzustellen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes geleistet. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß (ca. 0,50 ha). Die Erschließung erfolgt über bestehende Wege. Sämtliche Anforderungen an Immissionsschutz, Erschließungsträger, Baugrenzen und gestalterische Integration werden im Planverfahren berücksichtigt. Umweltbelange werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets wird die Grundlage für den Bau des Speicherkraftwerks geschaffen, wodurch zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und die lokale Wirtschaft gestärkt wird und die nachhaltige Energieerzeugung weiter ausgebaut werden kann.

Marktredwitz, 03.12.2025

aufgestellt Florian Fischer, Juniormitglied der bay. Architektenkammer, M.Sc.
gez. Fischer