



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„KODA“

- ENTWURF -

FASSUNG: 11.11.2024



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung

Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel und Erforderlichkeit	2
1.2	Aktuelles Planungsrecht und Verfahren	2
1.3	Lage im Raum	3
1.4	Geltungsbereich	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	5
3	Angaben zum Bestand	6
3.1	Aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Technische Ver- und Entsorgung	7
3.5	Immissionen	7
3.6	Natur und Landschaft, Arten	8
4	Planung	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele	13
4.3	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen	13
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	14
4.3.4	Bauweise / Abstandsflächen	14
4.3.5	Stellplätze	14
4.3.6	Nebenanlagen / Nebengebäude	14
4.3.7	Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
4.3.8	Gestalt der baulichen Anlagen	15
4.3.9	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	15
4.3.10	Ver- und Entsorgung	16
4.3.11	Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind	16
4.3.12	Immissionen	17
4.4	Grünordnung	17
4.5	Pflanzenliste	18
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz	20
5.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5.1.2	Artenschutz	21
6	Umweltpflege	21
7	Das Plangebiet in Zahlen	22
8	Anlagen	22

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel und Erforderlichkeit

Im Markt Weidenbach soll das Bildungszentrum für Landwirtschaft in Triesdorf weiter gestärkt und ausgebaut werden. Im Bereich zwischen der Ringstraße und der Steingruberstraße soll ein Kompetenzzentrum für digitale Agrarwirtschaft (KoDA) entstehen, welches federführend vom Staatlichen Bauamt Ansbach geplant wird.

Aufgabe des KoDA ist es die angewandten Lebenswissenschaften im Umfeld der Digitalisierung zu vermitteln, zu vernetzen und zu erforschen. Die Lehre im Bereich der Digitalisierung an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf soll weiterentwickelt werden. In dem Zuge sollen Lehrangebote und Weiterbildungsangebote für Anwender, Institutionen und Firmen angeboten werden.



Für die Umsetzung des Nutzungskonzepts sind Gebäude erforderlich, welche Raum für Pflanzlabore, Werkräume, Seminar- und Büroräume sowie Fahrzeughallen bieten. Auf Außenflächen sind Wasch- und Fahrzeugstellplätze notwendig.

Des Weiteren ist die Sicherung der bestehenden Eingrünung des westlich angrenzenden Wohngebietes durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: innerörtlicher Grünzug sowie der Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und dem Erhalt von Einzelbäumen geplant.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Erweiterung des Bildungszentrums für Landwirtschaft um eine Forschungseinrichtung. Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Ansiedlung der Gebäude für die Forschungseinrichtung zu schaffen und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets zu erzielen ist ein Bebauungs- und Grünordnungsplan als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

1.2 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO, PlanVZ). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "KoDA" wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da mit dem Bebauungsplanverfahren eine Fläche im Innenbereich dichter bebaut werden soll, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin wird durch diesen Bebauungs- und Grünord-

nungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Des Weiteren werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes berührt.

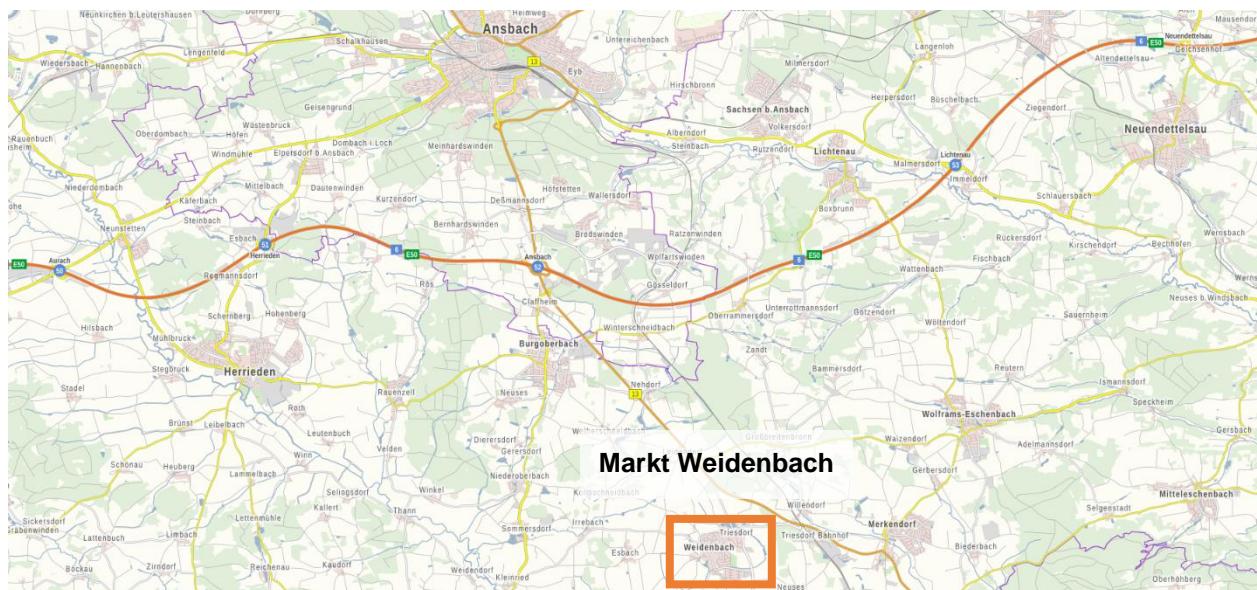
1.3 Lage im Raum

Weidenbach ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf. Die Gemeindeteile Weidenbach und Triesdorf, welche bis 1806 die Sommerresidenz der Markgrafen von Brandenburg-Ansbach waren, sind baulich zusammengewachsen. Durch die Nähe der Residenz sind in Weidenbach viele bürgerliche Bauten des Ansbacher Spätbarock erhalten geblieben. Heute beherbergt der Ort das Landwirtschaftliche Bildungszentrum Triesdorf, dessen Schulen und Einrichtungen einen Großteil der historischen Gebäude aus der Markgrafenzeit nutzen.

In Weidenbach wohnen derzeit 2.462 Einwohner (Stand: 31.12.2023) auf 21,71 km² Fläche. Weidenbach liegt südlich der BAB A6, welche in 10 km Entfernung über die B 13 (Würzburg - Ingolstadt-München) erreichbar ist. Die A6 sichert die Anbindung an das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach. Darüber hinaus bildet diese Autobahn eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen der deutsch-tschechischen und der deutsch-französischen Grenze für den motorisierten Individualverkehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bahnhaltspunkt Triesdorf an dem die Regionalbahnlinie R80 (Treuchtlingen - Würzburg) werktags stündlich verkehrt sowie Regionalbuslinie die 736 (Ansbach - Weidenbach - Ornau) gegeben.

Mehrere Wander- und Radwege (Ansbach Altmühl-Radweg, Radwanderweg „Landkreis Ansbach“) sichern den direkten Anschluss an die Natur.



Räumliche Lage Markt Weidenbach (Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BBP & GOP „KODA“ liegt östlich von Markt Weidenbach im Westen vom Ortsteil Triesdorf. Im Norden und Westen grenzen Gebäude und Freiflächen des Landwirtschaftlichen Bildungszentrum Triesdorf (Milchgewinnungszentrum, Jägerhaus) an das Plangebiet. Im Osten sind freistehende Einfamilienhäuser mit Garten vorhanden. Im Süden grenzt das Sportgelände des TSV Weidenbach-Triesdorf, bestehend aus Turnhalle, Vereinshaus, Tennisfeldern und Rasenspielfeldern.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern 190 (TF), 1215 (TF) und 1216 (TF) der Gemarkung Weidenbach, mit einer Gesamtfläche von 1,8 ha.



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP „KODA“ im Marktgemeindegebiet Weidenbach (Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

2 Einführung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Weidenbach enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP 8).

Weidenbach wird landesplanerisch und regionalplanerisch der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zuverlässiger Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP (G) 2.2.5). Des Weiteren ist der Landkreis Ansbach inbegriffen, der Markt Weidenbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Teilräume

mit besonderem Handlungsbedarf sind (gemäß LEP (Z) 2.2.4) vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Da-seinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher För-dermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Sied-lungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind mög-lichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet bindet im Norden, Osten und Westen an bestehende Siedlungsfläche an, womit der Ortsteil angemessen erweitert und städtebaulich abgerundet wird. Einer Zersie-delung der Landschaft wird somit nicht hervorgerufen.

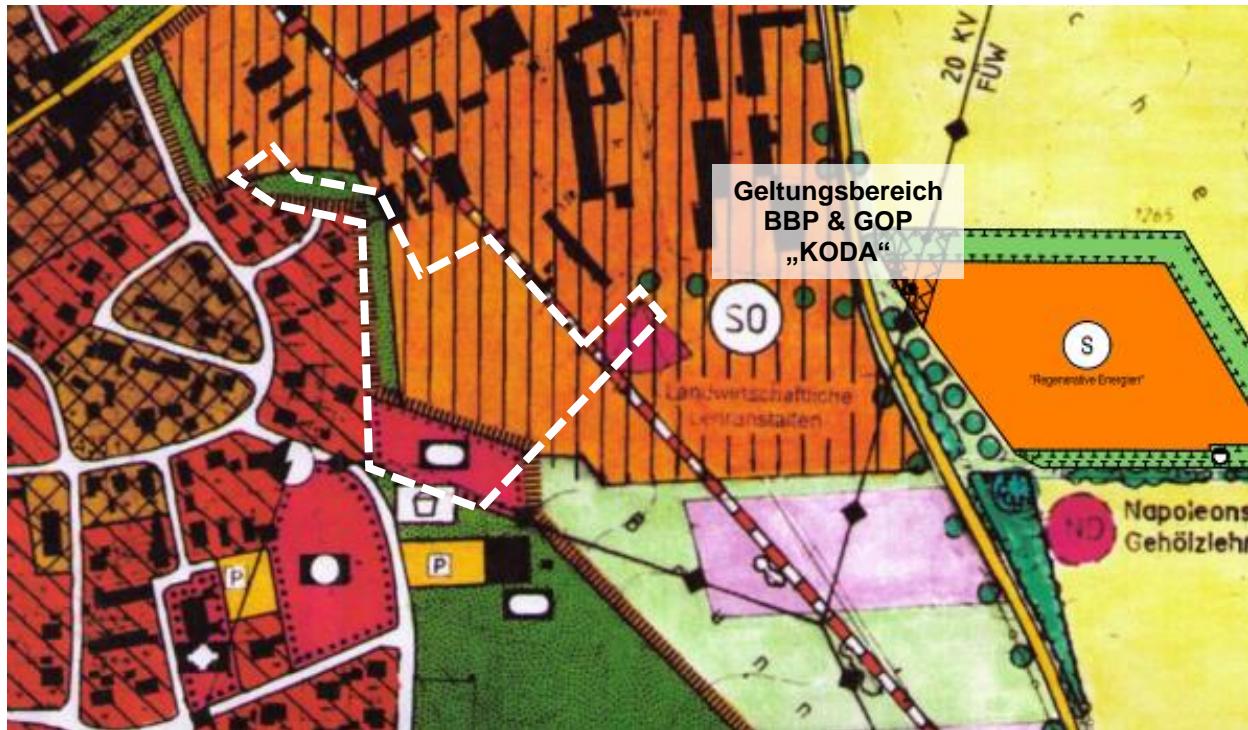
Gemäß LEP (Z) 8.3.2 sind Hochschulen und Forschungseinrichtungen in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen. Regionale Kooperationen von Hochschulen mit anderen, auch außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie der Wirtschaft sollen weiterentwickelt werden (LEP (G) 8.3.2). Mit Planung des KODA als neuer Bestandteil der Landwirtschaftlichen Lehranstalten wird den Zielen und Grundsätzen des LEP Rechnung getragen.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Plangebiet vorwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliche Lehranstalten“ und Grünflä- che (Gebietseingrünung) dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Ge-meinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ dargestellt. In diesem Bereich verläuft eine elektrische Freileitung (20 kV). Im Südosten ist eine „Sichtachse / Schöne Aussicht“ gekennzeichnet. Ein Teilbereich im Osten des Plangebiets befindet sich im Ensemblebe-reich Triesdorf - mit kunsthistorisch wertvollem landschaftsgebundenem Bauensemble.

Nördlich und östlich des Plangebiets besteht ebenfalls das Sonstige Sondergebiet „Land-wirtschaftliche Lehranstalten“. Im Westen ist Wohnbaufläche dargestellt. Südlich grenzen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ sowie Bereiche mit besonderer Bedeu-tung für das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Feuchtwiesen und Talzüge an. Des Weiteren ist hier ein Bereich der von Bebauung und Aufforstung mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (historische Kulturlandschaftsteile) freizuhalten ist, dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Weidenbach

Die aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP/LP entsprechen im Bereich der dargestellten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle nicht den künftig geplanten Nutzungen eines Sonstigen Sondergebietes.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des FNP/LPs abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP/LPs geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt somit als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Momentan wird das Plangebiet größtenteils als beweidetes und gemähtes Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Grünfläche mit größeren Laubbäumen.

Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen im Plangebiet keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Denkmal-Ensembles „Ortskern Triesdorf mit Schloßbereich und landwirtschaftlicher Lehranstalt“ (Akt.-Nr. E-5-71-216-1) mit Gebäuden des 17. und 18. Jahrhunderts. Östlich an den Geltungsbereich grenzt das Baudenkmal „Ehem. Jägerhaus“, ein zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit Walmdachgauben und bossierten Ecklisenen sowie eingeschossigen, langgestreckten Seitenflügeln

mit Walmdächern und Walmdachgauben (Johann David Steingruber, 1759-64) an den Geltungsbereich an. Neben den baulichen Denkmälern ist Triesdorf auch durch Landschaftselemente (Alleen, Gartenbereiche, Obstwiesen etc.) geprägt, die ebenfalls unter den insgesamt denkmalgeschützten Ensemblebereich fallen. Zudem sind für den Betrieb der landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf neuere Gebäude wie Maschinenhallen, Schulgebäude etc. entstanden. Nördlich des Geltungsbereiches liegen den Lehranstalten zugehörige Stallungen. Westlich grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich an. Die vorhandene Wohnbebauung westlich des Plangebiets ist geprägt durch Einfamilienhäuser, welche als zweigeschossige Gebäude ausgebildet und mit Satteldächern versehen sind.



Nördlich angrenzender Schweinestall und östlich angrenzendes Jägerhaus (Eigene Aufnahmen, 2018)

Landschaftsbild

Das Gelände im Planungsgebiet fällt in südlicher Richtung von (ca. 441,5 m ü. NN) im Nordwesten bis auf ca. 435,5 m ü. NN im Südwesten ab. Der Geltungsbereich wird aktuell größtenteils beweidet. Entlang der Steingruberstraße östlich des Geltungsbereiches steht eine Allee aus alten Eichen. Im Westen schließen Gehölzbereiche der Privatgärten an den Geltungsbereich an. Südlich weitere Weideflächen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet bislang nicht verkehrlich erschlossen. Über die Steingruberstraße, welche westlich von der St 2411 abzweigt, ist der verkehrliche Anschluss des Plangebiets möglich.

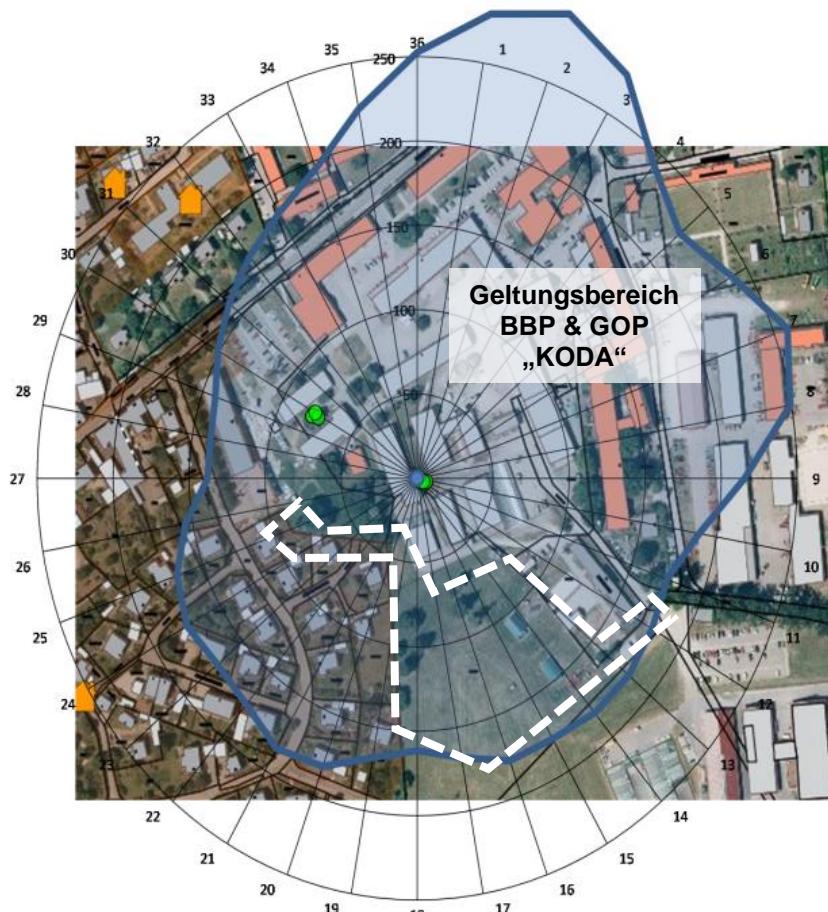
3.4 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind weder ver- noch entsorgungstechnische Anlagen im Plangebiet vorhanden. **Im Westen des Plangebiets verläuft eine unterirdische Stromleitung**, im Süden eine oberirdische 20 kV-Freileitung. Von beiden Leitungen sind Schutzabstände einzuhalten (siehe Kapitel 4.3.11)

3.5 Immissionen

Auf dem Gelände des Bildungszentrums für Landwirtschaft befinden sich mehrere Tierställe u.a. ein Schweine-, Geflügel- und Milchviehstall, welche Geruchsimmissionen verursachen. Durch die Bewirtschaftung der Tierställe teilweise mit landwirtschaftlichen Maschinen wirken punktuell Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Landratsamtes Ansbach bezüglich der Erforderlichkeit einer Immissionsschutzrechtlichen Begutachtung zu den Themen Geruch und Lärm Rücksprache gehalten. Das Thema Immissionsschutz wird bei Erforderlichkeit auf Bauantragsebene geprüft.



Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose (Landratsamt Ansbach-20.02.2018)

Seitens des Landratsamtes Ansbach erfolgte eine Abschätzung der Geruchsimmissionen im Plangebiet (20.02.2018). Hierbei wurde die VDI 3894-2 (Methode zur Abstandsbestimmung Geruch) angewendet. Diese ist eine vereinfachte Methode für die Beurteilung von Geruchsimmissionen im Umfeld von Tierhaltungsanlagen. Die Berechnung zeigt, dass das Plangebiet innerhalb der Immissionsrose der Tierställe liegt. Da es sich bei dem geplanten Kompetenzzentrum für digitale Agrarwirtschaft um eine zusätzliche Nutzung im Gesamtkomplex des Bildungszentrums für Landwirtschaft handelt, wird die geplante Nutzung innerhalb der Geruchsrose geduldet. Eine weitere gutachterliche Untersuchung der Geruchsimmissionen ist somit nicht erforderlich.

3.6 Natur und Landschaft, Arten

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes südliche Mittelfränkische Platten (113 A). Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche mit größeren Laubbäumen, der Rest wird aktuell landwirtschaftlich als Wiese/ Weide genutzt. Im Norden sind einzelne Nadelbäume vorhanden. Weiterhin waren zum Kartierzeitpunkt zwei mobile Hühnerställe mit Tierbestand aufgestellt. Mit Ausnahme der Grünfläche am nordwestlichen Rand, ist der Geltungsbereich als strukturarme, stark landwirtschaftlich genutzte Fläche anzusprechen.

Westlich grenzt ein Wohngebiet mit großen Privatgärten sowie einer fast durchgängigen Baumhecke, die bereichsweise in den Geltungsbereich hineinragt, an. Im Süden schließen

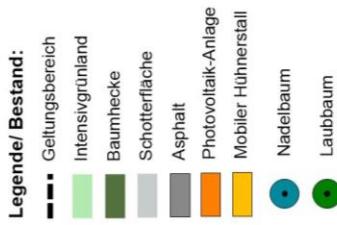
weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese/ Weide) an den Geltungsbereich an. Im Norden grenzen Stallungen und weitere landwirtschaftliche Gebäude an. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine denkmalgeschützte Mauer, die das historische Jägerhaus umgibt.



Blicke auf den Geltungsbereich aus nordöstlicher und südlicher Richtung sowie auf die westlich angrenzende Baumhecke (Eigene Aufnahmen, 2018)

Da sich im Geltungsbereich Gehölze befinden, die z.T. entfernt werden sollen und auch für die geplante Zufahrt im Südwesten der Fläche eine Hecke entfernt werden muss, kann die Betroffenheit europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

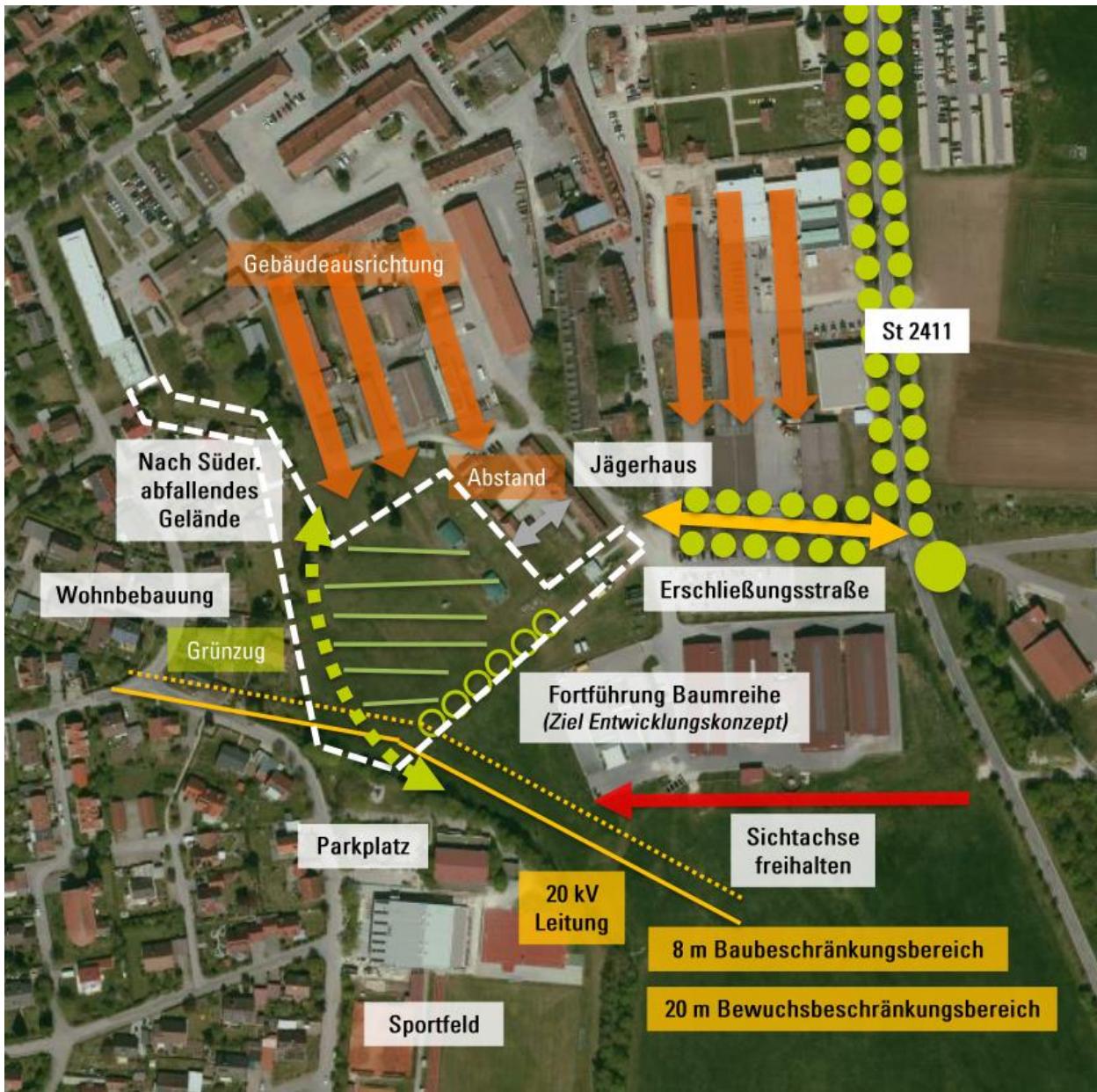
Auch sind in der Umgebung von Weidenbach in etwa 600 m Luftlinie in alle Richtungen Gewässer aufzufinden, sodass die Möglichkeit besteht, dass der beplante Bereich von Amphibien durchwandert wird. Aufgrund der Bäume und Sträucher im und um das Plangebet ist auch mit einer Nutzung der Fläche als Jagdhabitat von Fledermäusen zu rechnen. Selbst wenn auf der Fläche selbst also wenige Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten zu vermuten sind (außer in den Bäumen und Sträuchern), werden aus naturschutzfachlicher Sicht dennoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Daraus wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bilanum, 23.10.2024) erstellt, der die Betroffenheit der Artengruppen Amphibien, Vögel und Fledermäuse untersucht hat und notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Gemäß dem Gutachten stellt das Planungsgebiet für die Arten der Gruppen Reptilien, Libellen und Schmetterlinge aufgrund der intensiven Nutzung und des Fehlens von Gewässern keinen spezifischen Lebensraum dar. Als potenziell im Untersuchungs-/Planungsraum relevante Artengruppen verbleiben Fledermäuse, Amphibien (Wanderungen) und Vögel. Bei Einhaltung der in Kap. 5.1.2 genannten und textl. festgesetzten bzw. in die textlichen Hinweise übernommenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind für diese Artengruppen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Des Weiteren ist nicht mit einer Verschlechterung des jeweiligen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu rechnen, da auch in Zukunft ein ausreichendes Quartierangebot durch Neupflanzungen und den Erhalt bestehender Strukturen im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld zur Verfügung steht. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden daher nicht erforderlich.



Projekt:	Markt Weidenbach Bebauungsplan "KODA"	
Plan:	Bestand	
Plan-Nr.:	1.1.2	Von/Entw.:
Maßstab:	1:2000	Markt Weidenbach
Datum:	28.05.2022	Gez. zu:
Geändert:	03.06.2024	Landschaftsplanung
Geprüft:		Klebe
		Erlaubnis Nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 5510, 5511, 5512, 5513, 5514, 5515, 5516, 5517, 5518, 5519, 5520, 5521, 5522, 5523, 5524, 5525, 5526, 5527, 5528, 5529, 55210, 55211, 55212, 55213, 55214, 55215, 55216, 55217, 55218, 55219, 55220, 55221, 55222, 55223, 55224, 55225, 55226, 55227, 55228, 55229, 552210, 552211, 552212, 552213, 552214, 552215, 552216, 552217, 552218, 552219, 552220, 552221, 552222, 552223, 552224, 552225, 552226, 552227, 552228, 552229, 5522210, 5522211, 5522212, 5522213, 5522214, 5522215, 5522216, 5522217, 5522218, 5522219, 5522220, 5522221, 5522222, 5522223, 5522224, 5522225, 5522226, 5522227, 5522228, 5522229, 55222210, 55222211, 55222212, 55222213, 55222214, 55222215, 55222216, 55222217, 55222218, 55222219, 55222220, 55222221, 55222222, 55222223, 55222224, 55222225, 55222226, 55222227, 55222228, 55222229, 552222210, 552222211, 552222212, 552222213, 552222214, 552222215, 552222216, 552222217, 552222218, 552222219, 552222220, 552222221, 552222222, 552222223, 552222224, 552222225, 552222226, 552222227, 552222228, 552222229, 5522222210, 5522222211, 5522222212, 5522222213, 5522222214, 5522222215, 5522222216, 5522222217, 5522222218, 5522222219, 5522222220, 5522222221, 5522222222, 5522222223, 5522222224, 5522222225, 5522222226, 5522222227, 5522222228, 5522222229, 55222222210, 55222222211, 55222222212, 55222222213, 55222222214, 55222222215, 55222222216, 55222222217, 55222222218, 55222222219, 55222222220, 55222222221, 55222222222, 55222222223, 55222222224, 55222222225, 55222222226, 55222222227, 55222222228, 55222222229, 552222222210, 552222222211, 552222222212, 552222222213, 552222222214, 552222222215, 552222222216, 552222222217, 552222222218, 552222222219, 552222222220, 552222222221, 552222222222, 552222222223, 552222222224, 552222222225, 552222222226, 552222222227, 552222222228, 552222222229, 5522222222210, 5522222222211, 5522222222212, 5522222222213, 5522222222214, 5522222222215, 5522222222216, 5522222222217, 5522222222218, 5522222222219, 5522222222220, 5522222222221, 5522222222222, 5522222222223, 5522222222224, 5522222222225, 5522222222226, 5522222222227, 5522222222228, 5522222222229, 55222222222210, 55222222222211, 55222222222212, 55222222222213, 55222222222214, 55222222222215, 55222222222216, 55222222222217, 55222222222218, 55222222222219, 55222222222220, 55222222222221, 55222222222222, 55222222222223, 55222222222224, 55222222222225, 55222222222226, 55222222222227, 55222222222228, 55222222222229, 552222222222210, 552222222222211, 552222222222212, 552222222222213, 552222222222214, 552222222222215, 552222222222216, 552222222222217, 552222222222218, 552222222222219, 552222222222220, 552222222222221, 552222222222222, 552222222222223, 552222222222224, 552222222222225, 552222222222226, 552222222222227, 552222222222228, 552222222222229, 5522222222222210, 5522222222222211, 5522222222222212, 5522222222222213, 5522222222222214, 5522222222222215, 5522222222222216, 5522222222222217, 5522222222222218, 5522222222222219, 5522222222222220, 5522222222222221, 5522222222222222, 5522222222222223, 5522222222222224, 5522222222222225, 5522222222222226, 5522222222222227, 5522222222222228, 5522222222222229, 55222222222222210, 55222222222222211, 55222222222222212, 55222222222222213, 55222222222222214, 55222222222222215, 55222222222222216, 55222222222222217, 55222222222222218, 55222222222222219, 55222222222222220, 55222222222222221, 55222222222222222, 55222222222222223, 55222222222222224, 55222222222222225, 55222222222222226, 55222222222222227, 55222222222222228, 55222222222222229, 552222222222222210, 552222222222222211, 552222222222222212, 552222222222222213, 552222222222222214, 552222222222222215, 552222222222222216, 552222222222222217, 552222222222222218, 552222222222222219, 552222222222222220, 552222222222222221, 552222222222222222, 552222222222222223, 552222222222222224, 552222222222222225, 552222222222222226, 552222222222222227, 552222222222222228, 552222222222222229, 5522222222222222210, 5522222222222222211, 5522222222222222212, 5522222222222222213, 5522222222222222214, 5522222222222222215, 5522222222222222216, 5522222222222222217, 5522222222222222218, 5522222222222222219, 5522222222222222220, 5522222222222222221, 5522222222222222222, 5522222222222222223, 5522222222222222224, 5522222222222222225, 5522222222222222226, 5522222222222222227, 5522222222222222228, 5522222222222222229, 55222222222222222210, 55222222222222222211, 55222222222222222212, 55222222222222222213, 55222222222222222214, 55222222222222222215, 55222222222222222216, 55222222222222222217, 55222222222222222218, 55222222222222222219, 55222222222222222220, 55222222222222222221, 55222222222222222222, 55222222222222222223, 55222222222222222224, 55222222222222222225, 55222222222222222226, 55222222222222222227, 55222222222222222228, 55222222222222222229, 552222222222222222210, 552222222222222222211, 552222222222222222212, 552222222222222222213, 552222222222222222214, 552222222222222222215, 552222222222222222216, 552222222222222222217, 552222222222222222218, 552222222222222222219, 552222222222222222220, 552222222222222222221, 552222222222222222222, 552222222222222222223, 552222222222222222224, 552222222222222222225, 552222222222222222226, 552222222222222222227, 552222222222222222228, 552222222222222222229, 5522222222222222222210, 5522222222222222222211, 5522222222222222222212, 5522222222222222222213, 5522222222222222222214, 5522222222222222222215, 5522222222222222222216, 5522222222222222222217, 5522222222222222222218, 5522222222222222222219, 5522222222222222222220, 5522222222222222222221, 5522222222222222222222, 5522222222222222222223, 5522222222222222222224, 5522222222222222222225, 5522222222222222222226, 5522222222222222222227, 5522222222222222222228, 5522222222222222222229, 55222222222222222222210, 55222222222222222222211, 55222222222222222222212, 55222222222222222222213, 55222222222222222222214, 55222222222222222222215, 55222222222222222222216, 55222222222222222222217, 55222222222222222222218, 55222222222222222222219, 55222222222222222222220, 55222222222222222222221, 55222222222222222222222, 55222222222222222222223, 55222222222222222222224, 55222222222222222222225, 55222222222222222222226, 55222222222222222222227, 55222222222222222222228, 55222222222222222222229, 552222222222222222222210, 552222222222222222222211, 552222222222222222222212, 552222222222222222222213, 552222222222222222222214, 552222222222222222222215, 552222222222222222222216, 552222222222222222222217, 552222222222222222222218, 552222222222222222222219, 552222222222222222222220, 552222222222222222222221, 552222222222222222222222, 552222222222222222222223, 552222222222222222222224, 552222222222222222222225, 552222222222222222222226, 552222222222222222222227, 552222222222222222222228, 552222222222222222222229, 5522222222222222222222210, 5522222222222222222222211, 5522222222222222222222212, 5522222222222222222222213, 5522222222222222222222214, 5522222222222222222222215, 5522222222222222222222216, 5522222222222222222222217, 5522222222222222222222218, 5522222222222222222222219, 5522222222222222222222220, 5522222222222222222222221, 5522222222222222222222222, 5522222222222222222222223, 5522222222222222222222224, 5522222222222222222222225, 5522222222222222222222226, 5522222222222222222222227, 5522222222222222222222228, 5522222222222222222222229, 55222222222222222222222210, 55222222222222222222222211, 55222222222222222222222212, 55222222222222222222222213, 55222222222222222222222214, 55222222222222222222222215, 55222222222222222222222216, 55222222222222222222222217, 55222222222222222222222218, 55222222222222222222222219, 55222222222222222222222220, 55222222222222222222222221, 55222222222222222222222222, 55222222222222222222222223, 55222222222222222222222224, 55222222222222222222222225, 55222222222222222222222226, 55222222222222222222222227, 55222222222222222222222228, 55222222222222222222222229, 552222222222222222222222210, 5522222

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Ziel ist es KODA in den Ensemblebereich Triesdorf, mit seinen kunsthistorisch wertvollem landschaftsgebundenem Bauensemble, zu integrieren. Dementsprechend sind folgende städtebauliche Ziele anzustreben:

- Städtebauliche Einbindung und Integration der Gebäude und Freiflächen ins bestehende historische Umfeld.
- Orts- und Landschaftsbild weitestgehend wahren.
- Bestehende Sichtachsen zwischen der Kirche „St. Nikolaus“ und freier Landschaft erhalten.
- Bestehende Gebäudeachsen und Firstrichtungen aufnehmen - Gebäude in Nordwest- Südost Ausrichtung vorsehen.

- Gebäude in Bezug auf Größe / Länge, Form, Höhe, Dachform und Dachneigung zum Bestand herstellen – max. 65 m lange Gebäude mit Satteldach oder Flachdach in max. 2-geschossiger Höhe ermöglichen.
- Einbettung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Gelände - Weitgehend Erhalt des natürlichen Geländes.
- Behutsamer Umgang und Schutz der angrenzenden Wohnbebauung - Grünzäsur zwischen bestehenden Wohngebäuden und Neubauten – Abstand halten.
- Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Bildungsstandorten schaffen - Mittenfristig Wegeverbindung vom Plangebiet zur Triesdorfer Straße sowie zwischen Steingruber Straße und der Straße „Am Sportplatz“.
- Verkehrliche Erschließung sicherstellen – Anbindung über Steingruberstraße in Richtung St 2411.
- Stellplatzbedarf für das KODA ist durch 1000 bestehende Stellplätze in Triesdorf abgedeckt



Ideen für Nutzungs- und Höhenkonzept

Die Regelungen des Bebauungsplans geben in erster Linie Rahmenbedingungen für spätere Bebauung im Plangebiet. Konkrete Planungen für die bauliche Umsetzung des KODA werden nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens angestoßen.

Für die Bebauung im Plangebiet bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sowie einer frühzeitigen Beteiligung und Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen/-zielen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einhaltung der Abstandsflächen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Regelung der GRZ und GFZ der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Fläche für Nebenanlagen / Nebengebäude.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Rücksichtnahme auf benachbarte Wohngebäude und Vorsehen von einer Gebietseingrünung und Beschränkung der Gebäudehöhe und- länge im SO.
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die sensible Integration des Bauvorhabens in den Ensemblebereich Triesdorf durch Regelung der Gebäudehöhen, der Dachform und -neigungen sowie Firstrichtung.
- Berücksichtigung von Natur und Landschaft durch Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die zum Entwurf detailliert bzw. ergänzt werden.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschungseinrichtung“ festgesetzt.

Im SO sind Gebäude für Forschung, Lehre und Verwaltung zulässig. Hierzu zählen beispielsweise Räume für Pflanzlabore, Werkräume, Seminar- und Büroräume sowie Fahrzeughallen. Ergänzend sind dem SO dienende Nebenanlagen, einzelne Stellplätze und Freiflächen, wie Wasch- und Fahrzeugstellplätze zulässig.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist im SO an die Bebauung der Umgebung in Triesdorf angelehnt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen/ -gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Um die Größe des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes zu regulieren, werden die Baugrenzen (Baufenster) in ihrer Größe begrenzt.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden zusätzlich zu der Anzahl an Vollgeschossen maximale Höhen für den First sowie ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Damit kann in Kombination mit den maximalen Dachneigungen erreicht werden, dass sich der Gebäudekomplex in seiner Kubatur städtebaulich in die Umgebung einpasst. Hiermit wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude nicht viel mehr höher als die Wohngebäude westlich des Plangebiets werden.

Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) darf am südlichsten Punkt des jeweiligen Gebäudes maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen. Somit wird erreicht, dass die geplanten Gebäude, welche eine Länge von bis zu 65 m aufweisen können, in dem topografisch geprägten Gelände nicht sehr weit über das vorhandene Gelände herausragen. Der Höhenanstieg des Geländes wird durch Einschiebung des Baukörpers in den Geländeeverlauf als Möglichkeit zur Reduzierung der empfundenen Baumasse genutzt. Dies soll zu einem besseren städtebaulichen Gefüge beitragen.

4.3.4 Bauweise / Abstandsflächen

Dem Nutzugszweck entsprechend ist im SO eine abweichende Bauweise zulässig, in der Gebäude mit einer Länge von bis zu 65 m zulässig sind. Somit wird die Länge der geplanten Gebäude an die der bestehenden Gebäudelängen in der näheren Umgebung, welche z. T. 50 m bis 80 m betragen, angelehnt.

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten, um eine gute Belichtung, Belüftung und Besonnung der künftigen Arbeits- und Lehrplätze sicherzustellen.

4.3.5 Stellplätze

Gemäß der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Weidenbachs vom 21.07.2023 sind für den Ortsteil Triesdorf insgesamt maximal 1000 KfZ-Stellplätze nachzuweisen. Da in Triesdorf bereits ausreichend KfZ-Stellplätze errichtet wurden, müssen für das Projekt KODA keine weiteren Stellplätze geschaffen werden. Beispielsweise kann der bestehende Parkplatz östlich der St 2411 zum Parken genutzt werden. Im SO selbst sind lediglich zwei behindertengerechte KfZ-Stellplätze sowie Stellplätze für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge vorzusehen. Um die Lage dieser einzelnen Stellplätze flexibel zu ermöglichen sind diese innerhalb des gesamten SO zulässig.

4.3.6 Nebenanlagen / Nebengebäude

Die Fläche für Nebengebäude / Nebenanlagen wird räumlich begrenzt, um die Anzahl zusätzlicher Gebäude sowie die Versiegelung im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zählen beispielsweise Fahrradunterstellplätze und Müllunterstellplätze.

4.3.7 Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des SO erfolgt über den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich von der Steingruberstraße her, südlich des Jägerhauses. Die Einfahrtsbreite umfasst etwa 12 m Breite. Um das Fuß- und Radwegenetz in Triesdorf langfristig weiter auszubauen ist im Süden des Geltungsbereichs eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Steingruberstraße und der Straße „Am Sportplatz“ sowie im Wes-

ten des Geltungsbereichs eine Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Norden zur Triesdorfer Straße hin vorgesehen. Der genaue Verlauf der Wegeverbindung in Richtung Norden wird erst im Laufe der weiteren baulichen Entwicklungen in Triesdorf genauer geplant.

Fahrradstellplätze sind innerhalb des gesamten Sondergebiets überdachter und nicht überdachter Form zulässig.

Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen

Während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen sowie nach Realisierung des Baugebiets müssen Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt zugänglich sein.

4.3.8 Gestalt der baulichen Anlagen

Die geplanten Gebäude sollen sich aus städtebaulichen Gründen an die Ausrichtung der bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets anlehnen. Die vorhandenen Gebäudeausrichtungen verlaufen von Nord nach Süd bzw. von Nordwest nach Südost. Daher ist in der Planzeichnung ein Bereich vorgeben, in dem sich die Firstrichtung der Gebäude mit Satteldächern bzw. die Gebäudeflucht von Gebäuden mit Flachdächern bewegen kann.

Um eine gewisse Gestaltungsvielfalt bezüglich der Dachformen zu ermöglichen sind im Plangebiet Satteldächer und Flachdächer zugelassen. Hiermit wird grundsätzlich ermöglicht, die künftige Bebauung an die vorherrschende Dachform in der Umgebung des Plangebiets (Satteldach) anpassen zu können. Mit Ermöglichung von Flachdächern wird der Gestaltungsspielraum erweitert. Die Firsthöhen sowie Dachneigungen von Satteldächern sind so aufeinander abgestimmt, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu sehr unterscheiden.

Um den Anteil von Vegetationsflächen im Gebiet, die Habitatausstattung für Insekten und den Regenwasserrückhalt zu erhöhen sind Flachdächer sowie Satteldächer bis 15° Dachneigung von Hauptgebäuden außerhalb von Dachdurchdringungen und technischen Anlagen zu begrünen. Um die Möglichkeit für qualitätvolle Bepflanzungen auf den Dächern zu schaffen und die Wasserspeicherfähigkeit zu erhöhen, muss die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm ausgeführt werden.

In Anlehnung an die Gebäude im Ensemblebereich Triesdorf sind Satteldächer zwischen 15° und 35° Dachneigung in roter bis rotbrauner Farbe zu gestalten.

Aus gestalterischen Gründen ist die Lage, Flächengröße und Höhe von Dachaufbauten sowie Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Flachdächern geregelt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen, sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Satteldächern in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren. Bei Vorsehen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einzuholen**.

Um einen Spielraum bezüglich der Materialwahl für Fassaden und Dacheindeckungen zu ermöglichen, werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen.

4.3.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der bewegten Topographie im Geltungsbereich und der daraus resultierenden Höhenunterschiede von ca. 4 m vom ca. 440,5 m NHN gelegenen nördlichen Rand bis zum ca. 436,5 m NHN gelegenen südwestlichen Rand sind durch die geplante Bebauung erheb-

liche Geländesprünge zu erwarten. Um die negativ ortsbildprägende Wirkung von Stützmauern zu verhindern, sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke durch bepflanzte Böschungen anzugelichen.

4.3.10 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Energie (Strom), Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation sind neu zu verlegen. Sie können durch Verlängerungen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten unterirdisch zu verlegen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Löschwasser

Laut Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe kann für das Plangebiet eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz von min. 48 m³/h für Gewerbegebiete / Sondergebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Voraussetzung ist, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 ist und die überwiegende Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend Umfassungen sowie harte Bedachungen aufweist. Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Da das geplante Vorhaben lediglich eine GFZ von 0,3 umfasst, kann die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt werden.

Entwässerung

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers des südöstlich angrenzenden Bauvorhabens FEL 2 wurde ein Regenrückhaltebecken mit Sedimentationsanlage vom Bezirk Mittelfranken gebaut. In Abstimmung mit dem Bezirk berücksichtigt das Volumen des Rückhaltebeckens auch den künftigen Bedarf von KODA, d.h. das anfallende Niederschlagswasser im KODA Geltungsbereich darf in das Rückhaltebecken eingeleitet werden. Die notwendigen Sedimentationsanlagen müssen jedoch auf dem Grundstück der KODA gebaut werden und wurden daher zeichnerisch festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanungen sind weitere Details wie z.B. die Anlage von Zisternen für die Bewässerung der geplanten Gewächshäuser und die Anlage eines Waschplatzes mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach sowie der fachkundigen Stelle beim Landratsamt Ansbach abzustimmen.

Sämtliche Versorgungsträger sind bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauerbeiten, Leitungsverlegungen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

4.3.11 Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind

20 kV Freileitung

Entlang der 20 kV Freistromleitung, welche im Südwesten der öffentlichen Grünfläche verläuft, ist beidseitig eine 8 m breite Baubeschränkungszone von Bebauungen freizuhalten.

Des Weiteren dürfen in einem beidseitigem Abstand von 20 m zur Freileitung (Bewuchsbeschränkungszone) nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 gepflanzt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Straßen und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich eine Abstimmung mit der N-ergie Netz erforderlich ist.

Im Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ergie Netz erfolgen.

Unterirdische Stromleitung

Im Norden und Westen der öffentlichen Grünfläche verläuft eine unterirdische Stromleitung, von der ein Schutzabstand (zu Gebäuden) von min. 1,00 m einzuhalten ist.

4.3.12 Immissionen

Lichtimmissionen durch Gewächshaus

Im Nutzungskonzept des KODA ist ein Gewächshaus / Pflanzlabor angedacht, welches in den Nachtstunden beleuchtet werden soll. Um die westlich des Plangebiets liegenden Wohngebäude vor Blendwirkungen zu schützen, sind Gewächshäuser nur in der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche, im Osten des SO zulässig.

4.4 Grünordnung

Am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist die Anlage einer breiten öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ geplant. Die Grünfläche dient einerseits als Abgrenzung der geplanten Baukörper zum bestehenden Wohngebiet hin, andererseits als Fußwegverbindung in Nord-Süd Richtung. Innerhalb der Grünfläche sollten Möglichkeiten zum Verweilen, Lernen etc. geschaffen werden. Durch die Pflanzung einer Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen am westlichen Rand wird die weiter südlich bestehende Hecke in nördlicher Richtung fortgeführt. Zudem sind einzelne Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Weges vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind größere Laubbäume und die bestehende Hecke als zu erhalten festgesetzt. Um den Erhalt der Gehölze sicherzustellen, wird in einer textlichen Festsetzung die Durchführung aller baubegleitend notwendigen Schutzmaßnahmen vorgegeben. Außerdem wird festgeschrieben, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft eine 20-KV-Leitung, unter welcher (inkl. Baubeschränkungsbereich) keine Gehölze gepflanzt werden sollen. Zu der im Westen der öffentlichen Grünfläche verlaufenden, unterirdischen Stromleitung wird ein Pflanzabstand von min. 1,00 m eingehalten (s.o.).

Am südlichen Rand des SO sieht die Planung eine Baumreihe aus Laubbäumen Wuchs-klasse II als Weiterführung der bestehenden Allee in der Steingruberstraße vor. Die am östlichen Rand des SO geplante Baumreihe aus Laubbäumen Wuchs-klasse II stellt ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Allee entlang der Steingruberstraße, die Eingrünung der neuen Baukörper zum Jägerhaus dar, um die Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Jägerhaus von der Steingruberstraße aus, abzumildern. Die geplante Baumreihe soll mit aufgeasteten Alleebäumen der Wuchs-klasse II in einem Abstand von ca. 6 m zur bestehenden Mauer des Jägerhauses gepflanzt werden. Entlang der Mauer soll ein 3 m breiter Weg angelegt werden, um die Pflege der denkmalgeschützten Mauer zu gewährleisten.

Für die aus gestalterischen, klimatischen und naturschutzfachlichen Gründen geplanten Gehölzpflanzungen werden durch eine textliche Festsetzung fachlich angemessene Mindestgrößen der Baumscheiben und des durchwurzelbaren Bodenvolumens festgelegt, um

den Bäumen langfristig gute Lebensbedingungen zu sichern. Außerdem wird festgeschrieben, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume im SO sind im Hinblick auf die Anzahl und Lage bindend, können jedoch innerhalb des SO entlang der Geltungsbereichsgrenzen verschoben werden. So kann im Zuge der Erschließungsplanung sowie Baugenehmigung flexibel auf die konkrete Lage der Baukörper und Zufahrten etc. reagiert werden. Die zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind standortgebunden, um eine Sichtschutzwirkung zum westlich angrenzenden Wohngebiet hin zu erzielen. Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes bzw. einer gewissen Raumwirkung werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind alle Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken mit Ausnahme der Flächen für den Schwerlastverkehr mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Außerdem wird dadurch die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Oberflächenwassers verringert.

Flachdächer sowie Satteldächer bis 15° Dachneigung (mit Ausnahme von Gewächshausdächern) sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) sowie technischen Einrichtungen aufgrund ökologischer und entwässerungstechnischer Zielsetzungen zu begrünen. Die begrünten Dächer können auch zusätzlich mit PV-Paneele kombiniert werden. Die Überläufe der Dachflächen sind an die vorgesehene

Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung sind von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden aus gestalterischen sowie siedlungsökologischen Gründen, wie z.B. Klimaverbesserung festgesetzt. Dabei sind alle fens- terlosen Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden, welche zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ zeigen, ab 5 m Länge flächig auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

4.5 Pflanzenliste

Für die Auswahl der zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen müssen standorttypische Arten aus der folgenden Liste verwendet werden (für sonstige, freiwillige Mehrpflanzungen ist die Artauswahl freigestellt). Über die folgende Liste hinaus können jedoch im Sinne der Klimaanpassung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ansbach auch weitere hitze- und trockenheitsresistente Gehölzarten Verwendung finden.

Bäume für Einzelstellung im SO:**Wuchsklasse II (10-20 m)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung in den öffentlichen Grünflächen:**Wuchsklasse I (>20 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung in den öffentlichen Grünflächen:**Wuchsklasse II (10-20 m)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus domestica	Kultur-Apfel diverse Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume/ Zwetschge diverse Sorten
Cydonia oblonga	Kultur-Quitten diverse Sorten
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel
Juglans regia	Walnuss

bzw. traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegerverbandes Mittelfranken:

Sträucher für alle festgesetzten Pflanzungen:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier leavis	Kahle Felsenbirne

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenbüschel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere**
Rosa arvensis	Feld - Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Rubus idaeus	Himbeere**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Kletter- und Schlingpflanzen für Stützmauern und Fassadenbegrünung:

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose**

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz

5.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht erforderlich.

5.1.2 Artenschutz

Laut dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Bilatum, 23.10.2024) werden aus naturschutzfachlicher Sicht artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um die Betroffenheit der Artengruppen Amphibien, Vögel und Fledermäuse ausschließen zu können. Gemäß dem Gutachten werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt bzw. in die textlichen Hinweise übernommen:

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (nicht zwischen dem 1. März bis 31. Oktober) durchzuführen.

Um die zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit zu schützen, hat der Baumschutz gemäß den Maßgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen.

Anlage von Grünflächen und standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Anlockwirkung von Licht auf Insekten ist die Außenbeleuchtung im SO und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und mit Bewegungsmeldern auszustatten. Zulässig sind nur Beleuchtungsanlagen, die mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.700) ausgestattet sind.

Zum Schutz der Kleintiere wie Igel, Amphibien etc. sind während der Erschließungsphase für Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere wie z.B. offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge etc. feinmaschige Abdeckungen oder Ausstiegsmöglichkeiten erforderlich.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Sockel von Einfriedungen ca. alle 10 m auf einer Länge von ca. 30 cm zu unterbrechen. Hochbordsteine sind alle 20 m abzusenken.

Zur Minimierung des Vogelschlages sind v.a. an Ortsrandlagen größere Fensterfronten zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasfronten kann durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole minimiert werden. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen.

Straßenabläufe (Gullys) sollten nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut werden. Entwässerungsrinnen sollten so gebaut werden, dass für hineingefallene Kleintiere seitliche Ausstiegsmöglichkeiten bestehen.

Dämmerungs- und Nachtbaustellen sollten während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang März bis Ende Oktober) unterlassen werden.

Bei Einhaltung der Maßnahmen sind für die o.g. Artengruppen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

6 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

7 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet: Forschungseinrichtung	14.121	78
Öffentliche Grünfläche	3.997	22
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.150	100,0

8 Anlagen

Bilanum: Artenschutzrechtliche Vorabschätzung / Relevanzprüfung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kompetenzzentrum für Digitale Agrarwirtschaft (KoDA)“, 23. Oktober 2024, Ansbach.

Nürnberg, 11.11.2024
 Bearbeitet:
 Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt
 Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl
 in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach