



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„FERIENHOF WEIHERSCHNEIDBACH“

- VORENTWURF -

FASSUNG: 07.07.2025



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	2
1.4	Geltungsbereich	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse	7
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
3.4	Technische Ver- und Entsorgung	8
3.5	Immissionen	8
3.6	Natur und Landschaft, Artenschutz	8
4	Planung	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele	10
4.3	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen	11
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	14
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	15
4.3.4	Bauweise / Abstandsflächen	15
4.3.5	Stellplätze	15
4.3.6	Fläche für betriebsbezogene Tierhaltung und Nebengebäude (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	16
4.3.7	Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
4.3.8	Gestalt der baulichen Anlagen	17
4.3.9	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	17
4.3.10	Ver- und Entsorgung	18
4.4	Grünordnung	18
4.5	Pflanzenliste	19
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz	19
5.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
5.1.2	Artenschutz	19
6	Umweltpflege	19
7	Das Plangebiet in Zahlen	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel und Erforderlichkeit

Am nordwestlichen Ortsrand des Weidenbacher Ortsteils Weihereschneidbach liegt ein ehemaliger Bauernhof, der seit geraumer Zeit schon seine landwirtschaftliche Funktion aufgegeben hat und Ferienwohnungen anbietet. Nun soll dieses Angebot weiter ausgebaut und attraktiver für verschiedene Urlaubsangebote aufgestellt werden. Die Eigentümer und Betreiber des Ferienhofs möchten zudem selbst Wohnmöglichkeiten für die Familie zwischen dem erweiterten Urlaubsdomizil für Gäste und dem momentanen Siedlungsrand Weihereschneidbachs.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Erweiterung bzw. Errichtung eines Ferienhofes sowie die Realisierung von Wohnhäusern im momentan nach § 35 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Außenbereich. Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Ansiedlung der Gebäude zu schaffen und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung am momentanen Ortsrand zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

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 und 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ferienhof Weihereschneidbach" wird im sogenannten Regelverfahren durchgeführt.

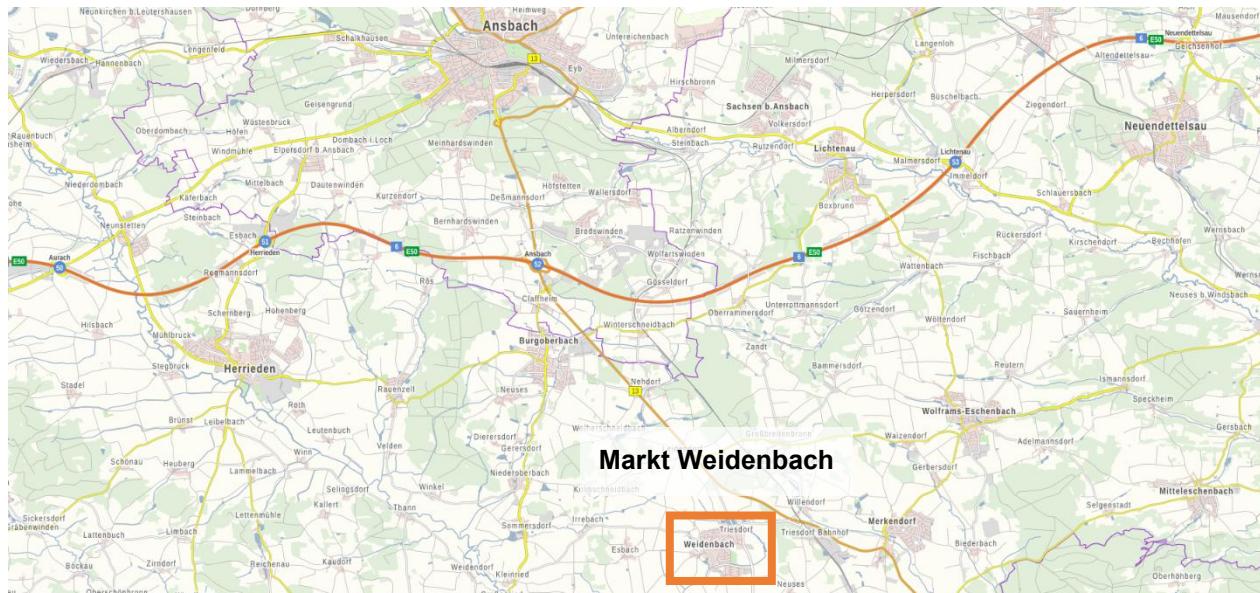
1.3 Lage im Raum

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 - Ornbau) 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)

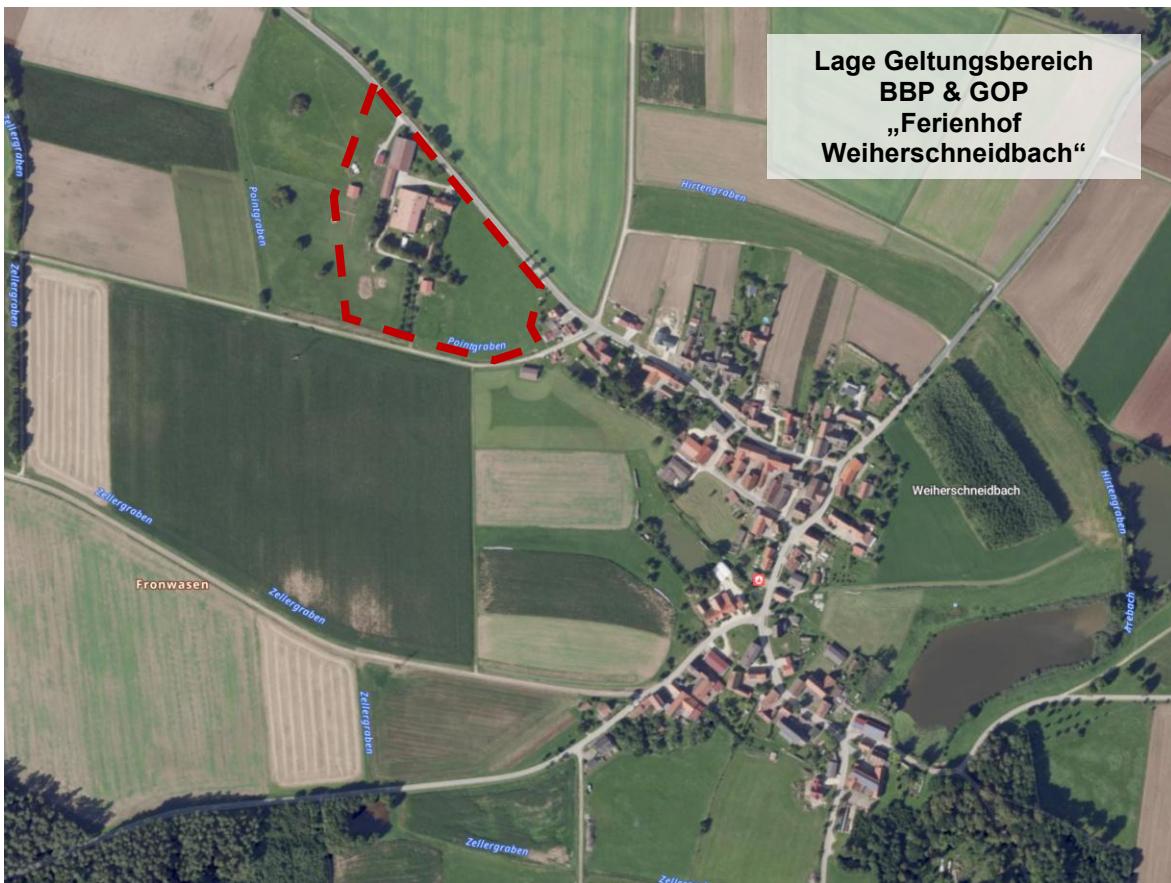
1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BBP & GOP „Ferienhof Weihereschneidbach“ liegt am westlichen Rand des seit 1971 eingemeindeten dörflich geprägten Ortsteils Weihereschneidbach – nordöstlich des Hauptortes Weidenbach.

Im Norden grenzt die Weihereschneidbacher Straße an das Plangebiet. Darüber hinaus sowie im Osten und Süden liegen landwirtschaftliche Flächen in Form von Äckern und Grünlandnutzungen sowie Weiden für Hirsche, Esel und Kleintiere. Entlang des südlich abgrenzenden Flurweges verläuft der Pointgraben in Richtung Ortschaft.

Im Südosten befindet sich der durch kleinteilige Wohnbebauung geprägte Ortsrand von Weihereschneidbach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 650 der Gemarkung Leidendorf, mit einer Größe von ca. 2,9 ha.



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP „Ferienhof Weiherschneidbach“ 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. Teile 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 Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen 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 Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet bindet im Südosten an bestehende Siedlungsfläche an, und schließt die bauliche Lücke zwischen Ortsrand und ehemaligem Bauernhof im Außenbereich. Somit wird der Ortsteil angemessen erweitert und städtebaulich abgerundet. Eine Zersiedelung der Landschaft oder das Entstehen einer Splittersiedlung wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilläumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (LEP (G) 1.2.2).

Die Planung verstetigt eine vorhandene Nutzung eines Familienbetriebes mit Arbeitsplätzen sowie mit Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung im Ort und Gäste (Verkauf regionaler Produkte). Die Erweiterung ermöglicht eine langfristig attraktive Einbindung ins Ortsgefüge.

Gemäß LEP (G) 7.2.5 sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

Im Plangebiet werden die (Retentions-)Bereiche entlang des Pointgrabens freigehalten. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst versickert, oberirdisch abgeleitet und genutzt werden.

Nach Ziel A I 2 des Regionalplans Westmittelfranken soll die Siedlungsentwicklung hier vorrangig der ortsgebundenen Eigenentwicklung dienen.

Das geplante Sondergebiet baut auf einem bestehenden Ferienhof auf und dient der ortsgebundenen Stärkung vorhandener Strukturen. Entsprechend wird kein neuer Siedlungsschwerpunkt begründet, sondern die touristische Infrastruktur standortbezogen weiterentwickelt.

Im Kapitel Erholung und Fremdenverkehr führt der Regionalplan im Grundsatz C II 1.3 an, dass die touristische Infrastruktur durch die Förderung kleinräumiger, landschaftsangepasster Maßnahmen weiterentwickelt werden soll. Weiterhin sollen nach Ziel C II 2.2 Angebote für Familien-, Gesundheits- und Natur- und Kulturtourismus gestärkt werden.

Der geplante Ferienhof ist kleinteilig, landschaftsverträglich gestaltet (geringe GRZ, landschaftsangepasste Baukörper, Begrünung). Weiterhin trägt das Konzept des Ferienhofs mit Tierhaltung, Hofcafé, Hofladen und Freizeitangeboten gezielt zu einem familienorientierten und naturnahen Tourismus bei.

Im Kapitel A IV – Wirtschaft und Tourismus führt der Regionalplan das Ziel an, den ländlichen Raum durch Tourismus wirtschaftlich zu stärken.

Mit dem Sondergebiet und der damit verbundenen Erweiterung des Ferienhofes wird die örtliche Wirtschaftskraft durch Tourismus gestärkt und die Diversifizierung bestehender landwirtschaftlicher Strukturen durch integrierte touristische Nutzung gefördert.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Plangebiet vorwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ / Ackerflächen“ dar. Der südliche Bereich entlang des Pointgrabens ist als Dauergrünland dargestellt. Westlich angrenzend an den Hof wird die „Eingrünung von landschaftlich beeinträchtigenden Anlagen“ gefordert. Der Hof selbst ist als Aussiedlerhof gekennzeichnet.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Weidenbach

Die aktuellen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans entsprechen nicht den künftig geplanten Nutzungen einer „Sonderbaufläche“ für den Ferienhof bzw. von „Wohnbaufläche“ zum bestehenden Ortsrand.

Da der Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt werden muss, ist dieser im Bereich des Gelungsbereichs im Parallelverfahren zu ändern.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Momentan wird der Westteil des Plangebiets als Ferienhof genutzt. Neben Ferienwohnungen, einer großen Spielscheune, einem Garten mit Spielgeräten und einem Wohnhaus mit Hofladen gibt es dort ein großes Hirschgehege (das nur zum Teil im Geltungsbereich liegt), eine Eselweide und freilaufende Hühner und Enten.

Der Ostteil des Geltungsbereichs, also der Bereich zwischen dem Ferienhof und dem Ortsrand von Weiher schneidbach, wird landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese).

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im privaten Eigentum; sie gehören der Betreiberfamilie des Ferienhofs.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Der Hof ist also aktuell ein frei in der Landschaft stehender Aussiedlerhof. Der als Ferienhof genutzte westliche Teil des Plangebiets wird durch zahlreiche Laub- und Obstbäume und Baumgruppen gegliedert. Die Vorfläche zwischen dem Wohnhaus und der Straße wird durch eine Obstwiese gerahmt.



Bildquelle: eigene Aufnahme

Der östliche Teil besteht aus einer großen Wiese ohne gliedernde Gehölze. Vom Ortsrand aus blickt man also auf offene landwirtschaftliche Flächen und sieht im Hintergrund den – durch Baumgruppen gut eingegründeten – Ferienhof. Von Westen her auf der Straße aus Burgoberbach kommend sieht man landwirtschaftliche Nebengebäude und dahinter den Ferienhof, davor liegt das große Hirschgehege, das optisch als Teil der freien Landschaft wirkt.



Bildquelle: eigene Aufnahmen

Das Gelände im Planungsgebiet ist flach geneigt, es fällt auf einer Länge von ca. 650 m gleichmäßig um ca. 10 m, das Eck im Südosten liegt ca. 452,5 m NHN im Südosten ab. Westlich, südlich und nordöstlich grenzt offene landwirtschaftliche Flur an, im Süden vom Plangebiet getrennt durch einen geschotterten Flurweg mit einem zum Wegseitengraben ausgebaute Bach, im Nordosten vom Plangebiet getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße Burgoberbach-Weihereschneidbach. Im Südosten grenzen die ersten, dem Ort bereits etwas vorgelagerten Wohnhäuser von Weihereschneidbach an.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Weihereschneidbacher Straße erschlossen. Außer neuer Zufahrten soll es keine weiteren Erschließungsstraßen ins Plangebiet geben.

3.4 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Plangebiet bereits ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Eine neuere Hackschnitzelheizung versorgt den Ferienhof mit Nahwärme.

Im Westen des Plangebiets verläuft eine oberirdische 110 kV Stromleitung. Von beiden Leitungen sind Schutzabstände einzuhalten – was die Planung jedoch nicht tangiert.

3.5 Immissionen

Durch die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet „Ferienhof“ mit Tierhaltung sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Es handelt sich um eine kleinteilige, nicht gewerbliche Nutzung, die im Charakter einem landtouristischen Beherbergungsbetrieb mit ergänzender Tierhaltung entspricht.

Geruchs- oder Geräuschimmissionen durch die vorhandene und ggf. erweiterte Tierhaltung (z. B. Kleintiere) sind im Rahmen des ortsüblichen Maßes zu bewerten. Die Tierhaltung ist bereits vorhanden und ortsverträglich etabliert. Durch die Maßnahme ist keine Zunahme an Verkehr oder Lärm zu erwarten, welche als erheblich einzustufen wären. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen in ausreichendem Abstand.

Etwaige immissionsschutzrechtliche Fragen (z. B. zur Stallanlage oder Freianlagen) werden im Zuge des konkreten Genehmigungsverfahrens auf Ebene der Baugenehmigung geprüft. Eine Vorbelastung durch übermäßige Emissionen ist nicht bekannt.

Gemäß § 50 BlmSchG ist zudem sicherzustellen, dass zwischen emittierenden und empfindlichen Nutzungen ausreichend Abstand besteht. Die geplante Feriennutzung richtet sich ausdrücklich an Erholungssuchende und Familien und stellt selbst eine sensible Nutzung dar. Gleichzeitig ist durch die landschaftsangepasste Konzeption und die Einbindung in eine bestehende Hofstruktur davon auszugehen, dass die Maßnahme auch unter diesem Aspekt keine unzumutbaren Konflikte auslöst.

Auf das Plangebiet selbst wirken ebenfalls keine erheblich belästigenden Immissionen ein, die nicht zu dulden wären (geordnete landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen).

3.6 Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes südliche Mittelfränkische Platten (113 A).

Die Vegetation im Plangebiet ist unter 3.1 und 3.2 bereits grundsätzlich beschrieben. Das nur randlich im Geltungsbereich befindliche Hirschgehege ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu beschreiben, da hier eine relativ große Anzahl an Rehwild weidet. Die Mähwiese im Südosten war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mäßig intensiv genutzt;

zumindest der nördliche Teil des Flurstücks ist laut der Bodenschätzung auch ackerfähig (Ackerzahl 39).

Die Baumgruppen im Bereich des Ferienhofs sind zum größten Teil relativ alt und schon fast als Feldgehölze anzusprechen, zum Teil stehen sie in Reihen entlang der Wege bzw. Hofgrenzen. Im Süden gibt es eine Allee aus alten Obstbäumen, die sicher früher eine Zuwegung zum Hof gerahmt hat; heute verläuft der Weg östlich an die Allee angrenzend.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden die Erweiterungswünsche als maximales Zielkonzept in Form eines städtebaulichen Rahmenplans skizziert.



Städtebauliches Ziel ist es, die Erweiterung des Ferienhofes verträglich in das vorhandene Ortsbild einzufügen und einen sensiblen Übergang zur bestehenden Siedlung zu entwickeln.

- Aufnahme der bestehenden Gebäudeausrichtung und Fortsetzen bis zum momentanen Ortsrand
- Dabei soll – auf Weiherschneidbach von Nordwesten aus zufahrend – ein Wechsel zwischen Gebäude und begrünten kleinen Vorplatzbereichen auf den Ort zuleiten und einen attraktiven Ortseingang schaffen

- Übergang von größeren Gebäudekubaturen als Erweiterung der ehemals landwirtschaftlichen Hofstruktur zu kleineren Gebäudetypen in Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsrand nach Osten sowie in die Landschaft nach Süden
- Eingrünung nach Westen und Süden sowie zur Weiher schneidbacher Straße
- Einbettung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Gelände
- Entwickeln eines möglichst autofreien Feriengebietes mit zahlreichen Wegeverbindungen sowie attraktiven Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Afbangen der Stellplatzbedarfe entlang der Weiher schneidbacher Straße
- Erhalt vorhandener und Ergänzung / Pflanzung neuer Bäume und Gehölze zur Schaffung eines gut durchgrünten und klimatisch angenehmen Quartiers
- Ableiten des nicht versickerten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in Richtung Pointgraben, Nutzung zur Bewässerung der Grünstrukturen

Die Regelungen des Bebauungsplans definieren in erster Linie Rahmenbedingungen für mögliche Bebauungen im Plangebiet. Aufgezeigt wird ein langfristiges Maximalkonzept, das nach und nach umgesetzt werden soll.

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. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, zur Erfüllung der Klimaschutzziele die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung findet insbesondere in der Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze/-ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Erholungsmöglichkeiten durch die interne Gebietsgliederung zur Vermeidung von Konflikten benachbarter Nutzungen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrads, des Maßes der baulichen Nutzung und der Fläche für Nebenanlagen / Nebengebäude, sowie Entwicklung eines weitestgehend autofreien Plangebiets.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Rücksichtnahme auf benachbarte Wohngebäude und Vorsehen von einer Gebietseingrünung und Beschränkung der Gebäudehöhe und- länge im SO.
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile durch die Verfestigung einer Nutzung, die langfristig zur Belebung beitragen kann.
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Schaffung eines baulichen Übergangs vom vorhandenen Siedlungsbereich zur Hofstelle in Baukubatur, Höhe, Ausrichtung der Gebäude und Dachform.

- Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen von baulichen Eingriffen; eine oberflächennahe Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO werden **Sonstige Sondergebiete** festgesetzt, in denen bestimmte Arten der Nutzung, die sich wesentlich von den allgemeinen Baugebieten unterscheiden, zugelassen werden können. Die Festsetzung als Sondergebiet erlaubt eine differenzierte Steuerung dieser spezifischen Nutzungen, die weder vollständig unter die Regelungen eines allgemeinen oder besonderen Wohngebiets (§ 4 bzw. § 4a BauNVO) noch unter ein Misch- oder Dorfgebiet (§ 6, § 5 BauNVO) fallen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof mit Tierhaltung“ ausgewiesen. Ziel ist es, eine kombinierte Nutzung aus touristischer Beherbergung, Tierhaltung und landwirtschaftlich geprägter Freizeitnutzung planungsrechtlich zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln. Diese Nutzungskombination rechtfertigt die Festsetzung eines Sondergebietes.

Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund eines bereits bestehenden Hofes mit Ferienwohnungen und kleinteiliger Tierhaltung, dessen Angebot erweitert und langfristig gesichert werden soll. Durch die planerische Festsetzung werden sowohl die funktionalen Anforderungen an einen modernen, familienfreundlichen Ferienhof als auch die Einbindung in die landschaftlich geprägte Umgebung berücksichtigt. Gleichzeitig dient das Sondergebiet der Schaffung zusätzlicher wirtschaftlicher Perspektiven im ländlichen Raum im Sinne der Daseinsvorsorge und Strukturstärkung.

Zulässige Nutzungen im Teilgebiet SO 1

Die im Sondergebiet SO 1 vorgesehenen baulichen Anlagen sind funktional auf das Konzept des Ferienhofs ausgerichtet und bilden in ihrer Gesamtheit eine kohärente und stimmige Nutzungseinheit. Im Einzelnen ergibt sich die Begründung der Zulässigkeiten wie folgt:

- Ferienwohnungen und -häuser dienen der Beherbergung touristischer Gäste und bilden das zentrale Element des Sondergebiets. Insgesamt soll ein überschaubares und familienfreundliches Angebot im Sinne eines sanften Tourismus umgesetzt werden. Entsprechen wird diese Gesamtzahl der zulässigen Ferienwohneinheiten über die beiden Sondergebietsteilebereich 1+2 beschränkt. Dabei sind im Teilgebiet SO 1 12 Ferienwohnungen zulässig und im Teilgebiet SO 2 bis zu 8 Ferienhäuser und 12 Ferienwohnungen.

Durch die quantitative Beschränkung der Anzahl der Ferienwohneinheiten, welche in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO möglich ist (vgl. hierzu insbesondere auch OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.10.2013 – 7 D 64/12.NE oder BayVGH, Beschluss vom 12.07.2011 – 1 NE 11.1297), soll die städtebauliche Ordnung gesichert und ebenfalls eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung vermieden werden. Weiterhin soll die Erschließungskapazität gewahrt und die touristische Entwicklung entsprechend gesteuert werden, so dass sich diese städtebaulich in das ländlich geprägte Umfeld einfügt.

Die Obergrenze gewährleistet, dass der Charakter des Plangebiets als kleinteilige, touristische Anlage mit ländlichem Bezug erhalten bleibt. Es soll bewusst kein großstädtischer Ferienpark oder ein verdichtetes Beherbergungsgebiet entstehen,

sondern ein landschaftsangepasstes Angebot im Einklang mit der bestehenden Orts- und Landschaftsstruktur. Die insgesamt 24 zulässigen Ferienwohneinheiten entsprechen einer maßvollen Dichte, welche der ländlich geprägten Umgebung entsprechen. Eine höhere Anzahl an Einheiten würde zu einer strukturellen Verdichtung führen, die mit der Funktion als ergänzendes touristisches Angebot eines landwirtschaftlich orientierten Ferienhofs nicht mehr vereinbar wäre.

Durch die planerische Begrenzung wird auch signalisiert, dass es sich bei dem Ferienhof um eine ortsgebundene Sondernutzung mit spezifischer betrieblicher Struktur handelt – und nicht um ein Baugebiet mit genereller Feriennutzung, was eine Nachahmung auf angrenzenden Flächen begünstigen könnte.

- Wohnnutzung für Betriebsangehörige (Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und -haber) ist erforderlich zur dauerhaften Bewirtschaftung, insbesondere zur Versorgung der Tiere und zur Betreuung der Feriengäste. Diese Nutzung ist funktional mit dem Betrieb untrennbar verbunden und begründet sich auch aus betrieblichen Erfordernissen (z. B. ständige Anwesenheit).
- Stallungen und Unterstände für Klein- und Nutztiere sind sowohl aus touristischer Sicht (Erlebniswert, tiergestützte Angebote) als auch zur Gewährleistung artgerechter Tierhaltung erforderlich. Sie stärken die Erlebnis- und Lernangebote des Ferienhofs.
- Schuppen zur Lagerung von Maschinen und Produkten sind notwendig für die Bewirtschaftung der Flächen und die Versorgung des Betriebs.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung sichern die autarke und ordnungsgemäße Funktionsweise des Sondergebiets (z. B. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung).
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (z. B. Spielplatz, Tierbegegnungsfläche, Sitz- und Aufenthaltsbereiche) dienen der Qualität des Aufenthalts und der Zielsetzung eines familienfreundlichen Konzepts.
- Sanitäranlagen für Besucher und Personal sind zur Einhaltung hygienischer Standards und für einen reibungslosen Betrieb notwendig.
- Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen gewährleisten die verkehrliche Erreichbarkeit und die Funktionsfähigkeit des Betriebs unter Berücksichtigung von Besucher- und Betriebsverkehren.

Zulässige Nutzungen im Teilgebiet SO 2

- Wie zu Teilgebiet SO 1 bereits ausgeführt, erfolgt eine Beschränkung der maximalen zulässigen Ferienwohneinheiten. Im Teilgebiet SO 2 sind 8 Ferienhäuser und 12 Ferienwohnungen zulässig. Hierdurch ist eine differenzierte touristische Beherbergung für Familien, Gruppen und Einzelpersonen möglich.
- Das Hofcafé mit maximal 60 Sitzplätzen dient der Versorgung der Feriengäste und Tagesbesucher sowie der Förderung der sozialen Begegnung. Es unterstützt das Gesamtkonzept eines einladenden Ferienhofs und fördert die Aufenthaltsqualität.
- Der Hofladen mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche ermöglicht die Direktvermarktung der eigenen und sonstiger regionaler Produkte. Er ergänzt die touristische Nutzung funktional und wirtschaftlich und stärkt die regionale Wertschöpfung.

Der zulässige Hofladen mit 400 m² fällt nicht unter großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (dieser beginnt bei 800 m²). Es handelt sich somit um kleinflächigen Einzelhandel, der in Verbindung mit dem Ferienhof und der landwirtschaftlichen Nutzung steht. Durch die Standortgebundenheit (Teil eines touristischen und landwirtschaftlichen Betriebes) ergibt sich ein Ausnahmefall, der landesplanerisch gerechtfertigt ist. So stehen keine zentrenrelevanten Sortimente (wie z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) im Vordergrund, ist ein Bezug zur landwirtschaftlichen Direktvermarktung und Regionalität gegeben und weiterhin dient der Laden nicht als allgemeine Nahversorgungseinrichtung, sondern als ergänzendes touristisches Angebot.

- Wellness- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Sauna, Pool, Anwendungen) entsprechen der heutigen Nachfrage nach gesundheitsorientierten und entspannungsisierten Urlaubsformen. Sie erhöhen die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts, ohne zu einer Übernutzung zu führen.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Sanitäranlagen, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Garagen sind notwendige infrastrukturelle Einrichtungen für einen funktionierenden Betrieb und stellen die Versorgungssicherheit sowie den reibungslosen Ablauf sicher.
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (z. B. Spiel-, Begegnungs- oder Ruhebereiche) ergänzen das familienfreundliche Gesamtkonzept und tragen zu einem vielfältigen, qualitätsvollen Angebot bei.
- Sanitäranlagen für Besucher und Personal sind zur Einhaltung hygienischer Standards und für einen reibungslosen Betrieb notwendig.
- Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen gewährleisten die verkehrliche Erschließung und die Funktionsfähigkeit des Betriebs unter Berücksichtigung von Besucher- und Betriebsverkehren.

Zur städtebaulichen Einbindung des Sondergebiets „Ferienhof mit Tierhaltung“ in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles wird im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes ein kleinflächiges **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei kommt diesem Allgemeinen Wohngebiet eine Übergangsfunktion zwischen dem landwirtschaftlich geprägten Sondergebiet und dem angrenzenden bestehenden Siedlungsbereich zu. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Abstufung der Nutzungen geschaffen, die potenzielle Nutzungskonflikte (z. B. Immissionen, gestalterische Brüche) vermeidet und das Sondergebiet städtebaulich in das Ortsbild integriert.

Das WA ermöglicht eine kleinteilige und ortsverträgliche Nachverdichtung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Das Vorhaben entspricht damit dem in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsatz, die bauliche Entwicklung vorrangig im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung durchzuführen. Im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles wird durch das WA eine maßvolle Wohnbauflächenreserve geschaffen, die vorrangig ortsgebundenen Bauinteressenten zur Verfügung stehen kann (z. B. Betriebsangehörige des Ferienhofs, junge Familien aus dem Ort). Es handelt sich damit nicht um eine Siedlungserweiterung im Sinne eines neuen Baugebiets, sondern um eine funktionsbezogene Abrundung der Siedlungsstruktur. Weiterhin ist die Trennung von Wohnnutzung und betrieblich-touristischen Nutzungen (z. B. Tierhaltung, Ferienbetrieb) städtebaulich sinnvoll. Das WA schafft räumlichen Abstand zur intensiveren Nutzung im Sondergebiet und bietet

gleichzeitig geeignete Wohnmöglichkeiten für aufsichtspflichtiges Personal oder Familienangehörige der Betriebsleitung, ohne direkt in das Sondergebiet eingebunden zu sein.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines WA eine gewisse Nutzungsvielfalt zugelassen (z. B. kleinere nicht störende Handwerksbetriebe, freiberufliche Nutzungen, Büros), welche zur Funktionsmischung im ländlichen Raum beiträgt und das Ortsgefüge ergänzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im WA entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 4 BauNVO, wobei verschiedene Nutzungen komplett ausgeschlossen wurden und entsprechend auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach bestimmte Nutzungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden können, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung, eine Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Schutzfunktion des WA als überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet zu gewährleisten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Pensionen, Hotels, Ferienwohnungen) stehen im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung des Allgemeinen Wohngebiets, das in diesem Fall dem dauerhaften Wohnen der örtlichen Bevölkerung dienen soll.

Zudem befindet sich das Sondergebiet „Ferienhof mit Tierhaltung“ in unmittelbarer Nachbarschaft, welches bereits die touristische Nutzung des Areals in geeigneter Weise abbildet. Der zusätzliche touristische Betrieb im WA würde die Trennwirkung zwischen Wohnen und Ferienbetrieb aufweichen und zusätzliche Verkehrs- und Immissionsbelastungen verursachen.

Verwaltungseinrichtungen (z. B. kommunale oder private Büros mit Publikumsverkehr) können mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Besucherfrequenz und Stellplatzbedarf einhergehen. Sie sind mit der wohngebietsprägenden Ruhe und Struktur nicht vereinbar und bergen die Gefahr einer Funktionsentmischung. Eine solche Nutzung ist in zentraleren Lagen oder in Misch- bzw. Kerngebieten besser aufgehoben.

Gartenbaubetriebe sind in der Regel gewerblich strukturiert, mit großem Flächenbedarf, Lieferverkehr und ggf. maschinellem Einsatz. Sie verursachen potenziell Immissionen (Lärm, Staub, Verkehr) und stehen damit in Konflikt zum Gebietscharakter eines WA.

Da keine strukturelle Notwendigkeit besteht, solche Betriebe in ein reines Wohnumfeld zu integrieren, und auch im Plangebiet kein Bedarf hierfür besteht, ist deren Ausschluss geboten. Weiterhin würde ein entsprechender Betrieb nicht in Einklang mit dem Sondergebiet Ferienhof stehen und zu möglichen Konflikten führen.

Tankstellen sind emissionsintensive gewerbliche Anlagen, die typischerweise mit Lichemissionen, Gerüchen, Lärm und erhöhtem Verkehrsaufkommen einhergehen.

Sie sind mit dem Charakter eines Wohngebiets grundsätzlich nicht vereinbar. Der Ausschluss ist sachlich gerechtfertigt, da die Versorgung mit Kraftstoffen außerhalb des Wohngebiets gesichert ist und eine Verträglichkeit mit dem Wohnen nicht gegeben wäre. Auch hier wären wesentliche Konflikte mit dem angrenzenden Sondergebiet Ferienhof zu erwarten.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) gemäß § 17 BauNVO. Den festgesetzten Werten wurde die Bestandsnutzung/-bebauung sowie der entwickelte städtebauliche Rahmenplan zugrunde gelegt, so dass die angedachte Erweiterung der bestehenden Nutzung entsprechend realisierbar und möglich ist. Weiterhin wurde aber auch ein maximaler Entwicklungsrahmen berücksichtigt und somit festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für betriebsbezogene Tierhaltung und Nebengebäude 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Anlagen gemäß § 14 BauNVO – insbesondere Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen – um bis zu 50 % überschritten werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Diese Regelung ist für das SO erforderlich, da hier mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen, etwa für Feriengäste, Beschäftigte, Besucher des Hofladens und des Hofcafés sowie für die Ver- und Entsorgung zu rechnen ist. Um die notwendige betriebliche und verkehrstechnische Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, wird daher eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch solche Anlagen zugelassen. Gleichzeitig wurde die Grundflächenzahl bewusst gering angesetzt, um eine grundsätzlich sparsame Inanspruchnahme des Bodens und eine minimale Flächenversiegelung sicherzustellen. Die zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten soll soweit möglich durch versickerungsfähige Beläge, Begrünungskonzepte und eine landschaftsangepasste Gestaltung kompensiert werden, sodass die ökologische Wirkung minimiert wird.

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 (bei Satteldächern) und die Oberkante des Daches (OK – bei Flachdächern) sowie ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Damit kann in Kombination mit den maximalen Dachneigungen erreicht werden, dass sich der Gebäudekomplex in seiner Kubatur städtebaulich in das bestehende Landschafts- und Ortsbild einfügt.

Durch die Bezugnahme auf konkrete Höhen über der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKF) wird eine klare und bautechnisch nachvollziehbare Höhenfestsetzung getroffen. Dies schafft sowohl für die planende Behörde als auch für die Bauherrenschaft Rechtssicherheit bei der baulichen Umsetzung.

4.3.4 Bauweise / Abstandsflächen

Als Bauweise wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowohl im SO als auch im WA festgesetzt. Die offene Bauweise sichert eine maßvolle bauliche Dichte, was insbesondere im ländlich geprägten Raum und im Bereich des geplanten Ferienhofs von hoher Bedeutung ist. Weiterhin kann eine gute Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Baugrundstücke erreicht werden, was zur wohn- und urlaubsfreundlichen Aufenthaltsqualität beiträgt.

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayrischen Bauordnung einzuhalten.

4.3.5 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der örtlichen Vorgaben herzustellen.

4.3.6 Fläche für betriebsbezogene Tierhaltung und Nebengebäude (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)

In einem Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besondere Flächen für Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um funktionsnotwendige und dem Ferienhof zugeordnete Einrichtungen städtebaulich zu steuern.

Das Grundkonzept des Ferienhofes basiert auf einem kombinierten Konzept aus touristischer Nutzung und Tierhaltung. Um diese Nutzung praktikabel und wirtschaftlich umzusetzen, sind Gebäude zur Unterbringung von Klein- und Nutztieren sowie Nebengebäude für Lagerzwecke erforderlich. Diese Gebäude erfüllen eine versorgende und betriebsbezogene Funktion, sind aber nicht dauerhaft bewohnt, und sollen daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Die Trennung zwischen Wohn-/Feriennutzung und tierbezogener Nutzung innerhalb des Plangebiets dient dem Immissionsschutz, der Betriebsorganisation und der Gestaltung der Hofflächen. Durch die planerische Festsetzung wird eine Standortbindung dieser Nebennutzungen ausschließlich an den Betrieb des Ferienhofs gewährleistet. Eine spätere Umnutzung zu Wohnzwecken oder eine bauliche Verselbstständigung der Nebengebäude wird durch die textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Gleichzeitig wird durch die baulich-funktionale Konzentration auf die festgesetzte Fläche eine landschaftsschonende Entwicklung sichergestellt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur baulichen Eingliederung der Nebengebäude in das Gesamtkonzept des Ferienhofes werden für zulässigen Gebäude und Anlagen verbindliche Vorgaben hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen getroffen.

4.3.7 Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Weiher schneidbacher Straße. Dabei wurden hier im Bebauungsplan drei Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert, wodurch eine gewisse Ordnung und Minimierung der Zufahrtssituationen erreicht werden soll.

Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind im SO ausschließlich innerhalb der im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig und dienen der städtebaulichen Ordnung und der funktionsgerechten Erschließung des Ferienhofes. Gleichzeitig soll so eine unkontrollierte Ausweitung versiegelter Flächen verhindert und eine gezielte Steuerung der Erschließungselemente erreicht werden. Insgesamt wird hierdurch die städtebauliche und landschaftliche Verträglichkeit gewahrt, die Aufenthaltsqualität sensibler Bereiche (z.B. Spiel- und Erholungsflächen) erhöht und Zielkonflikte mit anderen Nutzungen vermieden. Im WA sind Flächen für Stellplätze nicht explizit vorgegeben. Hier sind sie an den Wohnhäusern generell zulässig.

Die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und befestigte Aufenthaltsbereiche erfolgt im Sinne einer umwelt- und ressourcenschonenden Regenwasserbewirtschaftung. Ziel ist es, die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren, die Grundwasserneubildung zu fördern und die örtliche Kanalisation zu entlasten bzw. deren Ausbau zu vermeiden. Dabei gewährleisten geeignete Beläge wie Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen eine ausreichende Tragfähigkeit bei gleichzeitig guter Versickerungsleistung.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind lediglich Flächen, die dem landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr dienen (z. B. bei Anlieferung von Futtermitteln oder Entsorgung

von Stallmist), da hier aufgrund der hohen mechanischen Belastungen eine dauerhaft versickerungsfähige Ausführung technisch nicht zuverlässig möglich ist.

4.3.8 Gestalt der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und -nutzung verfolgen das Ziel, die bauliche Gestalt des Gebiets städtebaulich zu steuern, klimaökologische Potenziale zu nutzen und gleichzeitig eine gestalterisch hochwertige und nachhaltige Bauweise zu fördern.

Die geplanten Gebäude sollen sich aus städtebaulichen Gründen an die Ausrichtung der bestehenden Gebäude im Plangebiet und im angrenzenden Ortsteil anlehnen. Entsprechend erfolgte eine Regelung zu zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen bei Satteldächern. Dabei sind Satteldächer grundsätzlich für alle Hauptgebäude vorgesehen und Flachdächer lediglich für kleinere Gebäude (bspw. Ferienhäuser mit geringe Geschossigkeit) oder für sonstige Nebengebäude /-anlagen.

Die Verpflichtung zur extensiven oder intensiven Begrünung von Flachdächern und Satteldächern mit geringer Neigung dient dem Stadtklima- und Niederschlagsmanagement. So tragen begrünte Dächer zur Reduzierung von Hitzeinseln, zur Verdunstungskühlung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Sie ermöglichen eine dezentrale Regenrückhaltung und entlasten somit die Regenwasserleitung. Dabei sichert die Verpflichtung zur Mindestsubstratdicke von 10 cm die Funktionsfähigkeit der Begrünung auch unter extensiven Bedingungen.

Durch die konstruktive Berücksichtigung in Statik und Ausführung wird gewährleistet, dass die Maßnahme dauerhaft tragfähig und funktional ist. Gewächshäuser und Solarthermie-/PV-Anlagen auf geneigten Dächern sind ausgenommen, um deren technische Funktion nicht zu behindern.

Die Förderung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie entspricht den Zielen der Energiewende und der Klimaneutralität im Gebäudebereich. Die Festsetzungen dienen einer vereinbaren Gestaltung zwischen technischer Nutzung und optischer Einbindung. So sind, Solaranlagen auf Flachdächern derart zu gestalten, dass sie mit Dachbegrünung kombinierbar sind (Kombinationslösung). Aufgeständerte Anlagen sind dezentral und zurückversetzt zu platzieren, um visuelle Dominanz an den Dachrändern zu vermeiden. Auf geneigten Dächern sind Solaranlagen in Dachneigung oder dachintegriert auszuführen, um gestalterische Störungen durch steil aufragende Module zu vermeiden und ein ruhiges Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

4.3.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Da das Plangebiet von keinen Wander- oder Radwegen aus einsehbar ist und durch die Planung keine großen Geländeänderungen zu erwarten sind, beschränkt sich die Festsetzung dazu darauf, Stützmauern und Gabionenwände an den Außengrenzen der Bauflächen zu vermeiden, um deren negativ ortsbildprägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

4.3.10 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

In Folge der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist die Ver- und Entsorgung mit Energie (Strom), Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation gegeben und entsprechend nur eine Erweiterung der Anschlüsse erforderlich. Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt durch Nahwärme (Hackschnitzelanlage).

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.

Entwässerung

Die Entwässerung soll im Trennsystem vorgesehen werden und aktuell wird in einem geohydrologischen Gutachten die Versickerungsfähigkeit geprüft. Für die Entwässerung sind mehrere Rückhaltungen vorgesehen: zwei kleine Rückhaltungen im SO (unterirdisch und/oder als Mulden) und zwei großen Mulden in der priv. Grünfläche, die am Geländetiefpunkt liegt. Grundsätzlich soll das Wasser gesammelt und in diesen Rückhaltungen versickert werden. Sollte eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben sein, würde eine gedrosselfte Einleitung in den Pointgraben (Gewässer III. Ordnung, gehört dem Markt Weidenbach (Teil des Wege-Flurstücks) vorgesehen werden.

4.4 Grünordnung

Hauptziel der Grünordnung ist die Erhaltung aller bestehenden Gehölze (Laubbäume, Baumgruppen, Obstwiese und Obstallee), die Eingrünung des geplanten landwirtschaftlichen Nebengebäudes im Nordwesten (mehrreihige Hecke mit einzelnen Bäumen) und eine intensive Durchgrünung des Plangebiets. Die verschiedenen Bereiche des Ferienhofs („Dorf“ aus Ferienhäuschen, größere Gebäude mit Ferienwohnungen, Wohnhäuser) sollen durch große Laubbäume (Wuchsklasse I) und Baumreihen aus großen Bäumen optisch gegliedert und nach außen zur Landschaft hin eingefasst werden. Auf dem Parkplatz ist pro jeweils 5 Stellplätzen ein mittelgroßer Baum (Wuchsklasse II) zu pflanzen, um auch diesen Bereich ansprechend zu gestalten. Die Baumreihe entlang der Straße soll die bestehenden drei Straßenbäume ergänzen und eine Visitenkarte des Hofes darstellen. In der Obstwiese an der Hofeinfahrt werden 2 Obstbäume und an der Hofeinfahrt ein Großbaum als Auftakt ergänzt. Der Bereich am Ostrand des SO2 erhält eine Baumreihe; er kann als Grüngzug gestaltet und mit einem Verbindungsweg aus dem Feriengelände nach Süden, zwischen den 2 Mulden in der Grünfläche hindurch, über den Pointgraben zum landwirtschaftlichen Weg hin ausgestattet werden, damit alle Feriengäste schnell die offene Landschaft mit ihren Spazierwegen erreichen (bisher gibt es nur eine Zuwegung neben der Obstallee).

Die Baumreihe entlang der Straße, die Eingrünungshecke im Nordwesten und die Bäume entlang der Südgrenze werden mit Standortbindung festgesetzt, um eine gute Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Alle anderen Baumpflanzungen sind zwar in der Stückzahl fest (im Sinne einer Mindestanzahl), räumlich aber nicht fest vorgegeben. Es muss nur die jeweilige Mindestanzahl im SO1, im SO2, im WA und in der privaten Grünfläche gepflanzt werden.

Die private Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung und der Entwässerung (vgl. 0).

4.5 Pflanzenliste

Wird zum Entwurf ergänzt

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

5.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im weiteren Verfahren erfolgt eine umfassende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Planung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dafür geeigneten Flächen).

5.1.2 Artenschutz

Ein artenschutzfachliches Kurzgutachten (Büro Bachmann Artenschutz, Ansbach) ist beauftragt; dessen Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planung eingearbeitet.

6 Umweltprüfung

Der Umweltbericht wird zum Entwurf erstellt.

7 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet: Ferienhof	24.725	86
Allgemeines Wohngebiet	2.141	7
Private Grünfläche	2.110	7
Gesamtfläche Geltungsbereich	28.976	100,0

Nürnberg, 07.07.2025

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach