



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

BEGRÜNDUNG ZUR

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS (Ferienhof Weiher schneidbach)

- VORENTWURF -

FASSUNG: 07.07.2025



VOGELSANG

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

  **Landschaftsplanung**
  **Klebe**

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



1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine derzeit als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Fläche in eine „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Ferienhof“ und einen kleinen Teil „Wohnfläche“ umgewandelt werden. Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits bestehenden Ferienhofs mit Tierhaltung zu schaffen sowie Wohnnutzung zum bestehenden Siedlungsrand hin.

Der Ferienhof besteht bereits seit mehreren Jahren in kleinerem Umfang auf dem betreffenden Grundstück. Das bestehende Angebot umfasst Ferienwohnungen sowie dazugehörige Nutzungen (insbesondere Tierhaltung sowie sonstige Erholungs- und Freizeitangebote für Gäste).

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Weidenbach stammt aus dem Jahr 2001 und stellt für den betreffenden Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Änderung der Nutzungsart für den Bereich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans („Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof mit Tierhaltung“) erforderlich.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung steht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde, den ländlichen Raum zu stärken und sanften Tourismus zu fördern. Die Sonderbaufläche „Ferienhof“ ermöglicht eine flexible, aber zweckgebundene Entwicklung, die sowohl touristische als auch landwirtschaftsnahe Aspekte berücksichtigt. Durch die Kombination aus Übernachtungsangebot, tierpädagogischen Aktivitäten und Naturerlebnis wird ein Beitrag zur Diversifizierung der lokalen Wirtschaft und zur Steigerung der regionalen Attraktivität geleistet.

Die Sonderbaufläche stellt sicher, dass die geplanten Maßnahmen sich in ihrer Art, Größe und Funktionalität städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen. Die Nutzung bleibt klar zweckgebunden und ist auf den Betrieb eines Ferienhofs mit integrierter Tierhaltung beschränkt.

2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Beurteilung des Vorhabens enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der gültige Regionalplan (Regionalplan RP 8).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Weidenbach ist im Sinne des LEP eine Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum (vgl. LEP Anhang 2, Strukturkarte). Zu dieser Einheit werden Gemeinden gezählt, welche eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Die zentralörtliche Funktion Weidenbachs ist laut Regionalplan 8 die eines **Kleinzentrums** mit zentralörtlicher Bedeutung im Sinne der Daseinsvorsorge.

Nach dem LEP Bayern ist eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu verfolgen. Dabei soll der ländliche Raum als eigenständiger Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum gestärkt werden. Insbesondere sollen dabei touristische Potenziale erschlossen und nachhaltig entwickelt werden.

Die vorgesehene Ausweisung einer Sonderbaufläche „Ferienhof“ entspricht diesen Zielsetzungen. Sie trägt zur Entwicklung eines regionaltypischen, naturnahen und familienorientierten Tourismusangebots bei. Der bestehende Ferienhof wird durch die geplante Maßnahme strukturell gestärkt und weiterentwickelt – im Sinne einer flächenverträglichen, landschaftsgebundenen



Tourismusinfrastruktur. Dies ist mit den allgemeinen Zielsetzungen des LEP, insbesondere zu nachhaltigem Tourismus und wirtschaftlicher Entwicklung im ländlichen Raum, vereinbar.

Regionalplan der Planungsregion 8 - Westmittelfranken

Nach dem Regionalplan liegt der Markt Weidenbach im allgemeinen ländlichen Raum, in dem gemäß Ziel A I 2 die Siedlungsentwicklung vorrangig der ortsgebundenen Eigenentwicklung dienen soll. Die geplante Nutzung entspricht diesem Ziel, da eine bestehende Nutzung (Ferienhof) ausgebaut und gestärkt wird und keine neuen Siedlungsschwerpunkte begründet werden.

Im relevanten Kapitel C II – Erholung und Fremdenverkehr des Regionalplans 8 werden unter anderem folgende Grundsätze formuliert:

„Die touristische Infrastruktur soll durch die Förderung kleinräumiger, landschaftsangepasster Maßnahmen weiterentwickelt werden.“ (Grundsatz C II 1.3)

Darüber hinaus empfiehlt der Regionalplan, dass durch ortsnahen und familienfreundliche Angebote eine Stärkung des Fremdenverkehrs erreicht werden soll. Die nun vorgesehene Erweiterung des Ferienhofs erfüllt diese Anforderungen durch das angestrebte kleinteilige und familienorientierte Konzept.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Sie entspricht den Vorgaben des LEP Bayern und dem Regionalplan der Region Westmittelfranken. Dabei wird insbesondere das Ziel der Stärkung des ländlichen Raums gefördert und ein nachhaltiger und landschaftsverträglicher Tourismus verfolgt.

3 Lage der Plangebiete / Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Weiher schneidbach, welcher sich im Nordwesten des Marktgemeindegebiets befindet.

Der Änderungsbereich des FNP / LP ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhof Weiher schneidbach“ identisch und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Aktuell befindet sich im westlichen Änderungsbereich ein ehemaliger Aussiedler-Bauernhof mit Ferienwohnungen, Spielscheune, Spielgeräten im Außenbereich, einem Wohnhaus mit Hofladen sowie verschiedenen Tiergehegen. Im östlichen Teil (zwischen Ferienhof und Ortsrand) liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Bestand hinsichtlich Natur und Landschaft ist in der Begründung zum parallel aufgestellten B-Plan beschrieben; darauf wird hier verwiesen.

4 Planungsgrundsätze

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Dabei findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:



- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die Förderung einer ökologisch nachhaltigen Nutzung der Fläche mit einer landschaftsangepassten, kleinteiligen touristischen Nutzung sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebes,
- Stärkung des ländlichen Raumes durch die Unterstützung der ortsgebundenen Eigenentwicklung und der Schaffung einer zusätzlichen wirtschaftlichen Perspektive außerhalb der klassischen Landwirtschaft,
- Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Strukturen durch die Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen Ferienhofs unter Beibehaltung der kleinteiligen, landschaftsprägenden Nutzung mit Tierhaltung sowie der Integration der neuen Sonderbaufläche in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur,
- Umweltschonende Entwicklung durch die Vermeidung großflächiger Neuversiegelung durch eine konzentrierte bauliche Entwicklung und die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte (z. B. Umweltprüfung),
- Sicherung der Daseinsvorsorge und wohnortnaher Erholung durch einen Beitrag zur örtlichen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sowie die Ergänzung des Angebots für Bevölkerung und Touristen im Nahbereich des Kleinzentrums Weidenbach,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung und durch die Entwicklung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung.

5 Planung / Angaben zur Änderung

Die Art der baulichen Nutzung in diesem Änderungsbereich wird von „Ackerfläche“ in „Sonderbaufläche“, „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ umgewandelt. Dabei stellt der wirksame FNP / LP für den Änderungsbereich ebenfalls als punktuelle Darstellung ein „A“ dar, womit die vorhandene Nutzung (Ferienhof) als „Aussiedlerhof“ betitelt wurde. Weiterhin ist in diesem Bereich eine punktuelle Darstellung „Eingrünung von landschaftlich beeinträchtigten Anlagen“ vorhanden sowie eine Schraffur (im südlichen Bereich des Änderungsbereiches) „Bereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“. Dabei ist hier der Talzug entlang des Pointgraben gemeint.

Die Änderung sieht nun neben der generellen Änderung in Sonder- und Wohnbaufläche im südlichen Bereich auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ vor, womit insbesondere der früheren Darstellung „Bereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ noch konkreter Rechnung getragen werden soll. Die Darstellung „A“ als Bezeichnung des Aussiedlerhofes entfällt, da diese durch die Überplanung als Sonderbaufläche Ferienhof nun überholt ist. Weiterhin wird die punktuelle Darstellung „Eingrünung von landschaftlich beeinträchtigten Anlagen“ durch eine lineare Zielaussage „Eingrünung von Bauflächen“ entlang der Nord- und Westseite der Bauflächen ersetzt und konkretisiert.

Verkehrserschließung:

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig von Norden über die Weiher schneidbacher Straße erschlossen. Diese Erschließungssituation soll entsprechend beibehalten werden.



Ver- und Entsorgung:

Der Änderungsbereich ist aufgrund der bisherigen Nutzung bereits ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Nahwärme (Hackschnitzelheizung).

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll entweder auf dem Baugrundstück versickert oder (falls Versickerung nicht möglich ist) über Mulden- / Rigolensysteme größerer Rückhaltemöglichkeiten innerhalb der Sonderbaufläche und der südlichen Grünfläche zugeleitet und anschließend gedrosselt in den Pointgraben eingeleitet werden.

Immissionsschutz:

Durch die vorgesehene Nutzung als Sonderbaufläche „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, Wildtiere) 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 des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung geprüft. Eine Vorbelastung durch übermäßige Emissionen ist nicht bekannt.

Gemäß § 50 BImSchG 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.

6 Alternativenprüfung

8.1 Nullvariante (Planungsunterlassung)

Die sogenannte Nullvariante – der Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans – würde bedeuten, dass die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne planerische Neuausrichtung verbleibt.

Diese Variante wurde verworfen, da sie die Weiterentwicklung des bestehenden Ferienhofs unmöglich machen und das ortsgebundene Potenzial für naturnahen Tourismus und familienorientierte Angebote ungenutzt lassen würde.

Zudem würde das wirtschaftliche Fortbestehen und die strukturelle Diversifizierung des Betriebs erschwert.

8.2 Alternativer Standort innerhalb der Gemeinde

Im Zuge der Prüfung wurden andere gemeindliche Flächen hinsichtlich einer möglichen Eignung für die angestrebte Sondernutzung betrachtet.

Ein alternativer Standort außerhalb des bestehenden Hofumfelds wurde ausgeschlossen, da:



- die Familie momentan am Standort wohnt und Feriennutzungen betreibt; in den Standort investiert hat,
- keine vergleichbare infrastrukturelle Anbindung besteht,
- keine bestehende Vorprägung durch touristische oder tierbezogene Nutzung vorliegt,
- und eine Neuinanspruchnahme anderer Flächen mit höherem Eingriffs- oder Erschließungsaufwand verbunden wäre.

Die geplante Erweiterung an der bestehenden Hofstelle ermöglicht eine bündelungswirksame Entwicklung mit minimalem Eingriff in Naturhaushalt, Landschaftsbild und Infrastruktur.

8.3 Alternativnutzungen

Auch andere Nutzungsformen (z. B. reine Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, klassische Landwirtschaft) wurden im Rahmen der Abwägung als weniger geeignet eingestuft.

Die geplante Nutzung als kleinteilige touristische Sonderbaufläche entspricht sowohl den örtlichen Entwicklungspotenzialen als auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Förderung des ländlichen Tourismus sowie der regionalen Versorgung.

Aus raumordnerischer, wirtschaftlicher und umweltschutzfachlicher Sicht ist die gewählte Lösung – die Erweiterung des bestehenden Ferienhofs auf bestehender und angrenzender Fläche – die sinnvollste und umweltverträglichste Variante.

Eine planerisch und funktional gleichwertige Alternative wurde nicht festgestellt.

7 Belange von Natur und Landschaft / Eingriff - Ausgleich

Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ferienhof Weihersneidbach“ wird im weiteren Verfahren eine detaillierte ökologische Bilanzierung zur Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erstellt und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

8 Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird zur 12. Änderung des FNP / LP ein Umweltbericht erstellt.

Nürnberg, 07.07.2025

Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe
in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Weidenbach