



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

Teil A: BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„FERIENHOF WEIHERSCHNEIDBACH“

- ENTWURF -

FASSUNG: 23.02.2026



VOGELSANG

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



Landschaftsplanung

Klebe

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

Inhaltsverzeichnis - Teil A: Begründung

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	15
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	15
4.3.4	Bauweise / Abstandsflächen	16
4.3.5	Stellplätze	17
4.3.6	Fläche für betriebsbezogene Tierhaltung und Nebengebäude (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	17
4.3.7	Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
4.3.8	Gestalt der baulichen Anlagen	18
4.3.9	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	19
4.3.10	Ver- und Entsorgung	20
4.3.11	Immissionsschutz	20
4.4	Grünordnung	21
4.5	Pflanzenliste	22
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz	25
5.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
5.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	28
5.1.3	Artenschutz / Beleuchtung von Außenanlagen	31
6	Umweltprüfung	33
7	Das Plangebiet in Zahlen	33
8	Anhang	33

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel und Erforderlichkeit

Am nordwestlichen Ortsrand des Weidenbacher Ortsteils Weiherschneidbach 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 Weiherschneidbachs.

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 Weiherschneidbach" 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 Bahnhofspunkt 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)

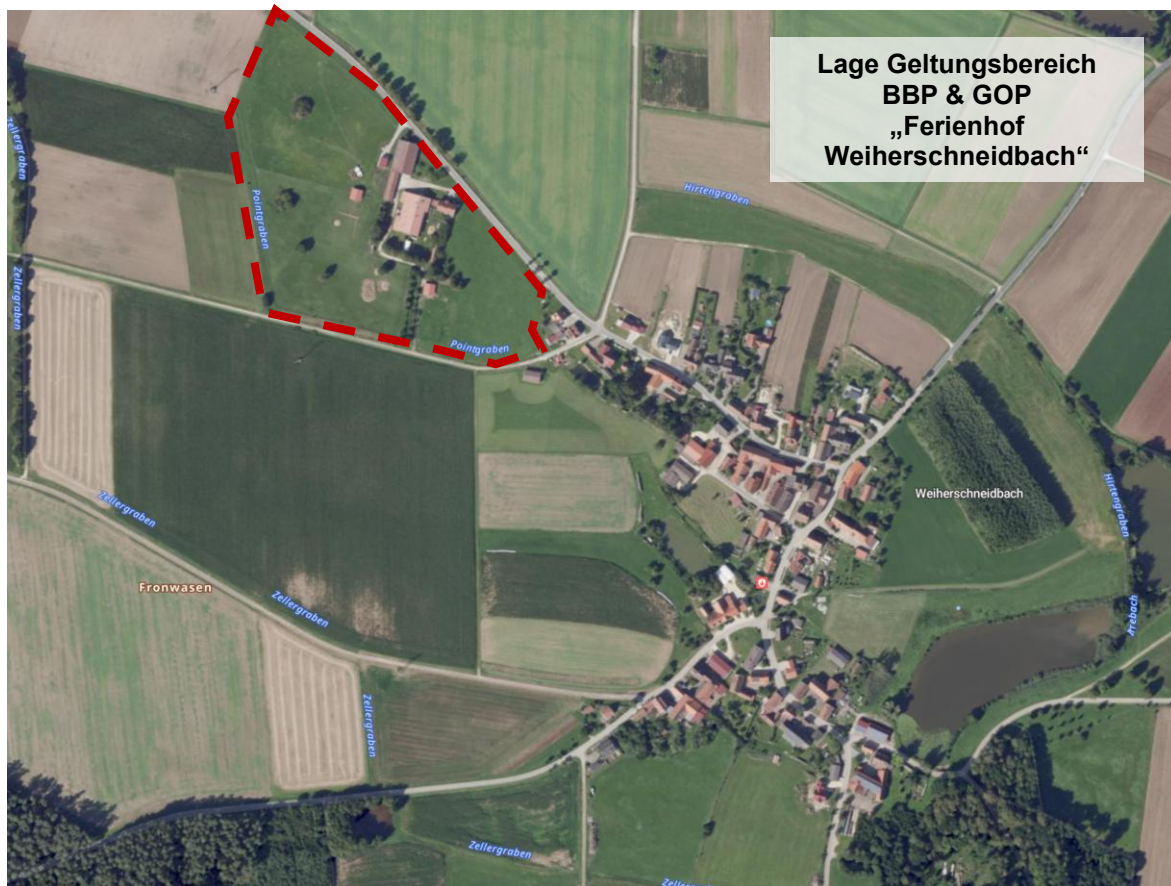
1.4 Geltungsbereich

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

Im Norden grenzt die Weiherschneidbacher 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 kleinteiligere Wohnbebauung geprägte Ortsrand von Weiherschneidbach.

Der Geltungsbereich (Teil A) umfasst die Flurstücke 650 und 650/1 der Gemarkung Leidendorf mit einer Größe von ca. 5,8 ha sowie für den Geltungsbereich (Teil B) eine Teilfläche des Flurstücks 554 der Gemarkung Leidendorf mit einer Größe von ca. 556 m².



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

2 Einfügung 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 zumutbarer 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 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 Teilräumen, 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 hundertjährigen 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.

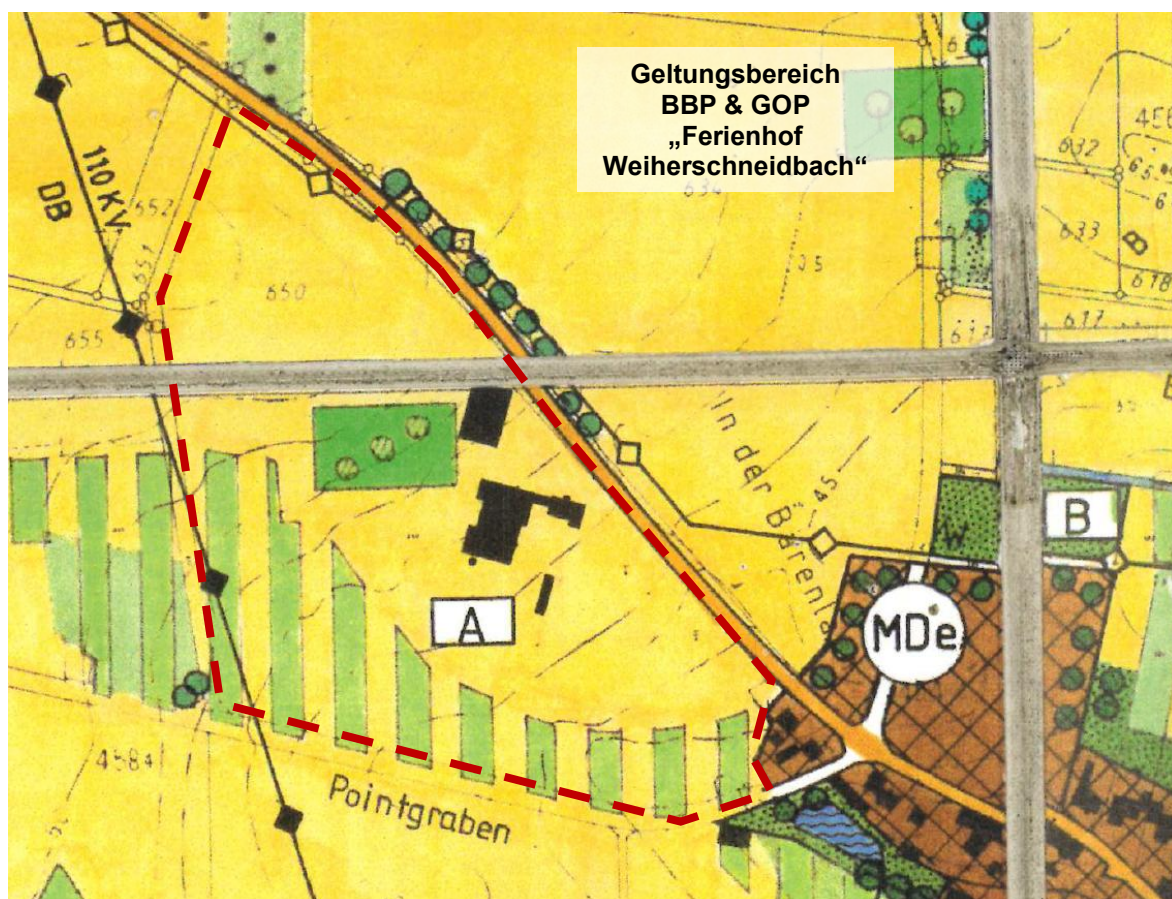
Im Kapitel A IV – Wirtschaft und Tourismus führt der Regionalplan das Ziel an, den ländlichen Raum durch Tourismus wirtschaftlich zu stärken.

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 Geltungsbereichs 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 Weiherschneidbach, wird landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese).

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen gem. bayerischer Kompensationsverordnung (BaykompV) ist im Umweltbericht enthalten.

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 eingegrünten – 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 ausgebauten Bach, im Nordosten vom Plangebiet getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße Burgoberbach-Weiherschneidbach. Im Südosten grenzen die ersten, dem Ort bereits etwas vorgelagerten Wohnhäuser von Weiherschneidbach an.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Weiherschneidbacher 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 Geräuschemissionen 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 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.

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 und im Umweltbericht im Kapitel 4.1 beschrieben. Das nur randlich im Geltungsbereich befindliche Hirschgehege ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu beschreiben, da sie von Damwild beweidet wird. Die Mähwiese im Südosten war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mäßig intensiv genutzt;

- 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 Weiherschneidbacher Straße
- Einbettung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Gelände
- Entwickeln eines möglichst autofreien Feriengebietes mit zahlreichen Wegeverbindungen sowie attraktiven Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Abfangen der Stellplatzbedarfe entlang der Weiherschneidbacher Straße
- Erhalt vorhandener und Ergänzung / Pflanzung neuer Bäume und Gehölze zur Schaffung eines gut durchgrüntem 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 Bauungen 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 Gliederung 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 Planungsgebiets.
- 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 Verstetigung 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 Sondergebiets.

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 großmaßstäblicher 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 -inhaber) 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.
- Wellness- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Sauna, Pool, Anwendungen) entsprechen der heutigen Nachfrage nach gesundheitsorientierten und entspannungsbaasierten Urlaubsformen. Sie erhöhen die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts, ohne zu einer Übernutzung zu führen.
- 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.
- Sanitäreinrichtungen 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.

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 entspannungsbaasierten 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): Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient der Sicherung des Gebietscharakters als Ort des dauerhaften Wohnens. Damit wird eine klare funktionale Trennung zum benachbarten Sondergebiet vollzogen und die Gefahr einer schleichenden Umwandlung des Wohngebiets in eine reine Tourismuszone („Verödung“ durch Leerstand in der Nebensaison) vermieden.

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 Lichtemissionen, 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 Wohngebietes gesichert ist und eine Verträglichkeit mit dem Wohnen nicht gegeben wäre. Auch hier wären wesentliche Konflikte mit dem angrenzenden Sondergebiet Ferienhof zu erwarten.

Der Ausschluss von **Schank- und Speisewirtschaften** (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) erfolgt zur Sicherung der besonderen Ruhe- und Schutzbedürftigkeit dieses spezifischen WA-Bereichs. Da das Gebiet eine direkte **Scharnier- und Übergangsfunktion** zwischen dem intensiv genutzten Sondergebiet „Ferienhof“ und der bestehenden Wohnbebauung übernimmt, ist die Vermeidung zusätzlicher Immissionsquellen zwingend erforderlich.

Gastronomische Betriebe bringen typischerweise nutzungsspezifische Begleiterscheinungen wie erhöhten Ziel- und Quellverkehr (insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden), Parksuchverkehr sowie Lärmemissionen durch Außenbewirtschaftung oder Lüftungsanlagen mit sich. Dies würde die angestrebte Entlastungsfunktion des WA gegenüber dem angrenzenden Sondergebiet konterkarieren. Der Ausschluss dient somit der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Erhaltung des Gebietscharakters als Ort des ruhigen, dauerhaften Wohnens.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) findet die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO unmittelbar Anwendung, wonach eine entsprechende Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen bereits gesetzlich vorgesehen ist. Dies ermöglicht auf den Wohnbauflächen eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs und notwendiger Nebengebäude (z. B. Fahrradabstellplätze, Müll-Einhausungen), ohne die überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptgebäude zu stark einzuschränken. Die städtebauliche Verträglichkeit ist gegeben, da die kleinteilige Struktur des WA durch die Einhaltung der Kappungsgrenze von maximal 0,8 (bzw. der festgesetzten Obergrenze) mehr als deutlich gewahrt bleibt.

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.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in Bezug auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss. Dieser Bezugspunkt

wird gewählt, um eine eindeutige und während der Bauphase leicht nachvollziehbare Kontrolle der Gebäudehöhen zu ermöglichen. Durch den direkten Bezug zum Erdgeschossniveau wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen in einem festen funktionalen Verhältnis zur inneren Erschließung stehen. Dies verhindert, dass durch künstliche Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen die tatsächliche optische Wirkung der Gebäudehöhen gegenüber der Umgebung unkontrolliert verändert wird. So wird eine harmonische Einbindung der Neubauten in das vorhandene Geländeprofil sowie in die Nachbarbebauung gewährleistet.

Um die Bestimmtheit der Höhenbegrenzung für alle zugelassenen Dachformen zu sichern, definiert die Festsetzung 3.2 die Messmethode für die Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudeoberkante (OK).

- Bei geneigten Dächern stellt die Firsthöhe die absolute Obergrenze des baulichen Körpers dar.
- Bei Flach- und Pultdächern wird die Attika bzw. der höchste Punkt der Dachhaut als maßgebliche Oberkante herangezogen.

Diese Gleichstellung ist städtebaulich erforderlich, um eine Vergleichbarkeit der Gebäudevolumina zu erreichen. Damit wird verhindert, dass Flachdachgebäude durch den Verzicht auf einen Dachfirst die maximal zulässige Wandhöhe über das städtebaulich verträgliche Maß hinaus ausdehnen. Die Regelung stellt somit eine ausgewogene und maßvolle Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet sicher.

4.3.4 Bauweise / Abstandsflächen

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowohl im Sondergebiet (SO) als auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zu errichten.

Diese Festsetzung sichert eine maßvolle bauliche Dichte und entspricht der typischen Siedlungsstruktur im ländlich geprägten Raum. Durch die seitlichen Grenzabstände wird eine gute Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet. Dies trägt maßgeblich zur wohn- und urlaubsfreundlichen Aufenthaltsqualität bei und verhindert eine riegelartige Bebauung. Zudem ermöglicht die offene Bauweise eine flexible Anordnung der Baukörper innerhalb der Baufenster, was den unterschiedlichen Anforderungen des Ferienbetriebs (SO) sowie der individuellen Wohnhausplanung (WA) gleichermaßen gerecht wird.

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen stellt klar, dass durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) keine Vorwegnahme oder Ersetzung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfolgt. Gemäß Art. 6 BayBO sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden vor den Außenwänden freizuhalten.

Da die festgesetzten Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) lediglich den städtebaulichen Rahmen für die Platzierung der Hauptgebäude vorgeben, müssen die tatsächlichen Gebäudekubaturen im Baugenehmigungsverfahren so geplant werden, dass ihre Abstandsflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen. Diese Regelung sichert eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude untereinander sowie den nötigen Sozialabstand zwischen den Nutzungen. Sie dient zudem dem Brandschutz und verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung an den Grundstücksgrenzen.

4.3.5 Stellplätze

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weidenbach verwiesen. Durch den dynamischen Verweis auf die jeweils aktuellste Fassung der Satzung wird sichergestellt, dass das Vorhaben stets den geltenden Standards der Gemeinde an den ruhenden Verkehr entspricht.

Dies ist insbesondere für die funktionsgemäße Entwicklung des Sondergebiets von Bedeutung, um den Stellplatzbedarf für den Ferienbetrieb, das Hofcafé und den Hofladen sowie die Wohnnutzung im WA nach modernen Maßstäben auf dem eigenen Grundstück abzubilden. Damit wird eine Fehlbelegung des öffentlichen Straßenraums dauerhaft ausgeschlossen und die Anpassungsfähigkeit an künftige Mobilitätsanforderungen (z. B. Ladestrukturen für Elektrofahrzeuge oder Fahrradabstellanlagen) gewährleistet.

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 Weiherschneidbacher Straße. Dabei wurden hier im Bebauungsplan drei Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert, wodurch eine gewisse Ordnung und Minimierung der Zufahrtssituationen erreicht werden soll.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Verkehrsnetz und die Sicherheit der Anwohner. Grundlage hierfür ist eine Gegenüberstellung der aktuellen Verkehrsbelastung mit den durch das Sondergebiet und das Wohngebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehren.

Die Weiherschneidbacher Straße weist derzeit ein sehr geringes Verkehrsaufkommen von ca. 130 Fahrzeugen pro Tag (Kfz/Tag) auf (Erfassung der Gemeinde Weidenbach aus dem

Jahr 2025). Unter Berücksichtigung des vollständigen Ausbaus des Ferienhofs (ca. 30 Einheiten), des Hofladens und des Cafés sowie des neuen Wohngebiets ist mit einer Zunahme auf insgesamt ca. 270 Kfz/Tag zu rechnen. In der für die Verkehrsplanung maßgeblichen Spitzenstunde entspricht dies einer Frequenz von etwa 10 bis 11 Fahrzeugen, was statistisch gesehen einem Fahrzeug alle 5 bis 6 Minuten entspricht. Nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) liegt dieser Wert weit unterhalb der Belastungsgrenze einer klassischen Wohnstraße, die für bis zu 150 Fahrzeuge pro Stunde (nicht pro Tag) ausgelegt ist.

Die vorhandene Straßeninfrastruktur ist somit fachlich gesehen mehr als ausreichend, um den Mehrverkehr sicher und ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufzunehmen.

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.

Um eine bedarfsgerechte Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Stellplätze und deren Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet ausdrücklich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese hohe Flexibilität ist städtebaulich unbedenklich, da die festgesetzte niedrige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der strikten Kapazitätsgrenze für Überschreitungen eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen wirksam verhindert. Da zudem für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge vorzusehen sind, bleibt die natürliche Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten und der durchgrünte Charakter des WA wird trotz der funktionalen Nutzung gewahrt.

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 zielen darauf ab, ein harmonisches Ortsbild mit zeitgemäßen architektonischen Freiheiten zu vereinen. Während in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) die Dachgestaltung über zeichnerische Festsetzungen eng an die vorhandene und geplante Hofstruktur gebunden wird, um die städtebauliche Identität des Ferienhofs zu sichern, wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bewusst eine hohe gestalterische Flexibilität eingeräumt.

Die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern dient der Sicherung eines harmonischen und ortstypischen Siedlungsbildes. Durch diese traditionellen Dachformen wird eine städtebauliche Kontinuität gewahrt, die sich eng an der gewachsenen, ländlich geprägten Baustruktur der Umgebung orientiert.

Die vorgegebenen Neigungsbereiche stellen sicher, dass die Neubauten in ihrer Maßstäblichkeit und Silhouette mit dem dörflichen Kontext korrespondieren. Diese gestalterische

Einheitlichkeit vermeidet visuelle Unruhe und fördert die Ausbildung eines ruhigen Quartierscharakters.

Darüber hinaus bieten die geneigten Dachflächen optimale Voraussetzungen für die solare Energiegewinnung sowie für die natürliche Entwässerung. Die Festsetzungen kombinieren somit den Anspruch an eine zeitgemäße technische Nutzung mit dem Ziel, das charakteristische Erscheinungsbild der ländlichen Architektur nachhaltig zu bewahren und fortzuführen.

Für eingeschossige Ferienhäuser sowie Nebenanlagen und -gebäude werden zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen. Diese bewusste Öffnung der Gestaltungsreform für untergeordnete Baukörper ermöglicht eine moderne, flächeneffiziente Bauweise und erleichtert die ökologische Aufwertung durch Dachbegrünungen. Durch diese Abstufung wird die städtebauliche Dominanz der traditionellen Dachlandschaft gewahrt, während gleichzeitig für kleinere Nutzungen eine zeitgemäße architektonische Flexibilität geschaffen wird. Die geringere Höhe dieser Baukörper stellt sicher, dass die visuelle Fernwirkung des Quartiers weiterhin durch die klassischen Dachformen der Hauptgebäude geprägt bleibt.

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 Regenwasserableitung. 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 vereinbarten 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 erfolgt im Trennsystem. Da laut der Baugrundbeurteilung eine vollständige Versickerung der Regenwasserabflüsse im Baugebiet nicht möglich ist, sollen die Abflüsse gesammelt, gepuffert bzw. zwischengespeichert, teilweise versickert und anschließend in den Pointgraben (Vorfluter, Gewässer III. Ordnung, Eigentum Markt Weidenbach) geleitet werden. Dazu wird das anfallende Oberflächenwasser in zwei Rückhaltungen im SO (unterirdisch und/oder als Mulden) gesammelt und anschließend in zwei weitere Mulden in der privaten Grünfläche im Südosten des Geltungsbereiches (Geländetiefpunkt) mit Überlauf in den Pointgraben (Vorfluter, Gewässer III. Ordnung, Eigentum Markt Weidenbach) geleitet.

4.3.11 Immissionsschutz

Zur Sicherung der gesundheitlichen Belange und der Wohnruhe im Umfeld wurde die Lärmsituation für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung differenziert betrachtet.

Verkehrslärm: Die Ermittlung der fahrverkehrsbedingten Geräuschemissionen erfolgte mittels des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen nach Anhang B der DIN 18005-1. Dieses normierte Verfahren erlaubt eine belastbare Prognose der Beurteilungspegel auf Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke. Bei einem Abstand von 10 m zwischen Fahrbahn und Bebauung ergeben sich (auf Basis der prognostizierten Verkehrszahlen nach 4.3.7) Beurteilungspegel von ca. 51 bis 52 dB(A) am Tag und ca. 43 bis 44 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) sicher unterschritten. Eine unzumutbare Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr ist somit nicht zu erwarten.

Betrieblicher Lärm und Freizeitlärm: Die Planung sieht eine räumliche Gliederung vor, bei der das neu festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) als Pufferfläche zwischen dem aktiven Ferienbetrieb und der Bestandsbebauung fungiert. Durch diesen räumlichen Abstand wird die direkte Schallemission gemindert. Zudem unterliegen der Betrieb des Ferienhofs, des Cafés sowie des Hofladens den gesetzlichen Bestimmungen der TA Lärm. Diese stellen sicher, dass Freizeitaktivitäten oder betriebliche Abläufe die zulässigen Immissionswerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nachbarbebauung nicht überschreiten.

Tierhaltung: Die im Sondergebiet vorgesehene Tierhaltung ist in Art und Umfang so dimensioniert, dass sie den bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an eine standortgerechte Nutzung im ländlichen Raum entspricht. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden der Anwohner durch Lärm oder Geruch sind bei Einhaltung der gesetzlichen Standards nicht zu erwarten.

Die durchgeführten Untersuchungen und die schalltechnische Einschätzung nach DIN 18005 belegen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte durch das Vorhaben und den damit verbundenen Verkehr eingehalten werden. Aus der Sicht der Bauleitplanung besteht daher kein Erfordernis für die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte im Detail ist nicht Gegenstand der Ebene des Bebauungsplanes, sondern wird im Rahmen der nachgelagerten bau- und betriebsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die konkreten Vorhaben und Nutzungen sichergestellt. In diesen Verfahren wird einzelfallbezogen geprüft, ob für spezifische Nutzungen (z. B. Gastronomiebetrieb, Veranstaltungen oder Tierhaltung) ergänzende Auflagen, zeitliche Einschränkungen oder technische Vorkehrungen zur Lärminderung erforderlich sind. Durch diese gesetzlich verankerten Prüfmechanismen auf Genehmigungsebene ist der Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Immissionen vollumfänglich gewährleistet.

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), die Eingrünung der geplanten Ferienwohnungen im Westen und Süden 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 sowie Hecken optisch gegliedert und nach außen zur Landschaft hin eingefasst werden. Auf dem Parkplatz sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume 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 Grünzug gestaltet und mit einem Verbindungsweg aus dem Feriengelände nach Süden, 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, Hecke im Nordwesten und die Bäume entlang der Südgrenze werden mit Standortbindung und Ausgleichsfläche 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

Bei der Auswahl der Pflanzen sind die Vorgaben des § 40 BNatSchG zu berücksichtigen. Dieser hat zum Ziel, dass unter Beachtung der Ausnahmen nach Absatz 1 zumindest in der „freien Natur“ die Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet die Regel ist. D.h. für die Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzen aus den **Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken** zu verwenden.

Fachlicher Hintergrund ist der Erhalt der biologischen Vielfalt; neben der zwischenartlichen Vielfalt soll durch diese Regelung auch die innerartliche Vielfalt bewahrt werden. Die genetische Vielfalt als Teil der Biodiversität ist eine Voraussetzung für die Wahrung der Anpassungsfähigkeit von Arten. Durch Rückgriff auf gebietseigenes Material bei Ausbringung können mögliche diesbezügliche Gefährdungen von Ökosystemen, Biotopen oder Arten ausgeschlossen werden.

Für die Auswahl an Obstbäumen sollte die Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken herangezogen werden, diese beinhaltet zahlreiche traditionelle Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgensorten, die an das fränkische Klima angepasst sind. Die Liste ist im Internet unter <https://www.lpv-mfr.de/downloads.html> erhältlich.

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestände und Einzelstellung:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphylllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume Wuchsklasse II (10-20 m):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix fragilis	Bruchweide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume:

Malus domestica	Kultur-Apfel diverse Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume/ Zwetschge diverse Sorten
Cydonia oblonga	Kultur-Quitte diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Kirsche diverse Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel
Juglans regia	Walnuss

Bzw. traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Ribes uva-crispa	Stachelbeere**
Rosa arvensis	Kriechende Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa corymbifera	Heckenrose**
Rosa gallica	Essigrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

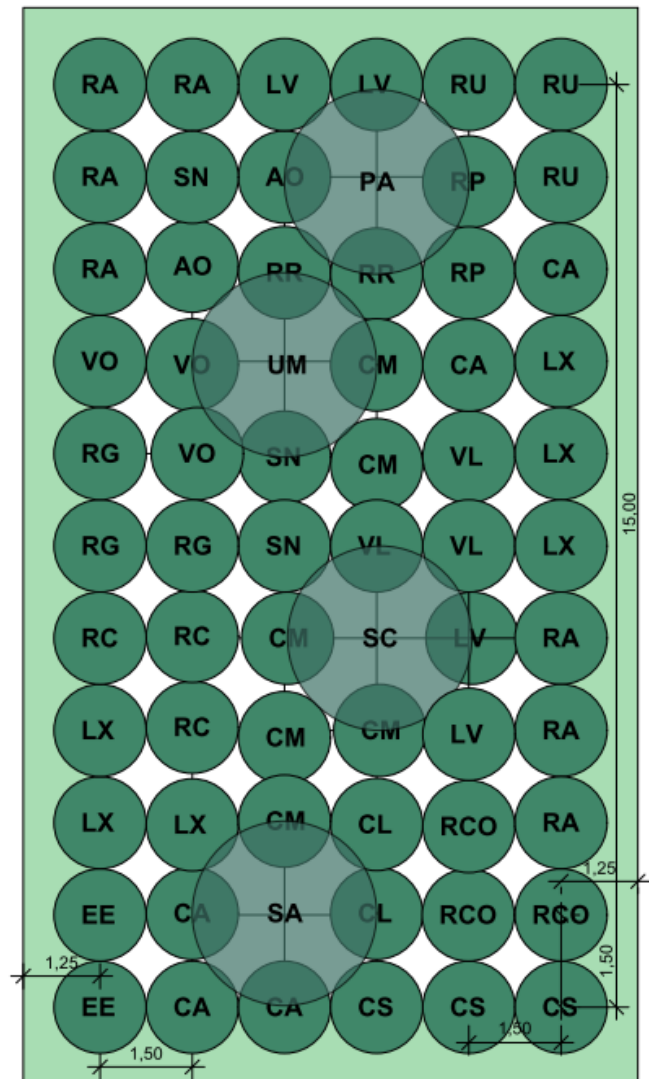
Für die Heckenpflanzungen (Ausgleichsfläche A1 und A2) kann folgendes Pflanzschema (an die jeweilige Breite der Heckenpflanzung angepasst) verwendet werden:

Bäume (Wuchsklasse I und II):

SA	Sorbus aucuparia (Eberesche)
UM	Ulmus minor (Feldulme)
SC	Salix Caprea (Salweide)
PA	Prunus Avium (Vogelkirsche)

Sträucher:

CA	Corylus avellana (Hasel)
EE	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
AO	Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
LV	Ligustrum vulgare (Liguster)
RR	Rosa rubiginosa (Weinrose)
RA	Rosa arvensis (Kriechrose)
RC	Rosa canina (Hundsrose)
RCO	Rosa corymbifera (Heckenrose)
RG	Rosa Gallica (Essigrose)
RP	Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
CM	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weissdorn)
CL	Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weissdorn)
CS	Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
CM	Cornus mas (Kornelkirsche)



VO	Viburnum opulus (Gew. Schneeball)
VL	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
RU	Ribes Uva-Crispa (Stachelbeere)
SN	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
LX	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Pflanzenabstand (1,5 x 1,5 m kann auf 2 x 2 m erweitert werden. Für die Baumpflanzungen können alle Arten der Pflanzenliste verwendet werden (Wuchsklasse I und II).

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

5.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021).

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand (Schutzgut Arten und Lebensräume) und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben und bewertet (vgl. Umweltbericht). Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft wird durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Nach der oben beschriebenen Kategorisierung des Bestands nach BNT-Typen mit entsprechenden Wertpunkten wurden anschließend die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft prognostiziert und die Intensität mit Hilfe eines Beeinträchtigungsfaktors abgeschätzt.

Dieser Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich in der Regel aus der Grundflächenzahl (GRZ), dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, hier in der Eingriffsregelung angewendet als Maß für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Im vorliegenden Fall sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

SO 1 – GRZ 0,2

SO 2 – GRZ 0,4

WA – GRZ 0,2

Der Ausgleichsbedarf liegt somit im ersten Schritt der Eingriffsermittlung bei 25.399 Wertpunkten. Dieser rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um einen Planungsfaktor von 10 % reduziert werden. Voraussetzung ist u.a., dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind. Dies ist durch die Festsetzungen von naturnaher Gestaltung der privaten Freiflächen, Schaffung von differenzierten Grünräumen und den Erhalt sämtlicher Gehölze (ggf. mit Baumschutzmaßnahmen), Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung und Vermeidung großer Glasflächen gegeben.

Gemäß dem Leitfaden liegt der Ausgleichsbedarf nach Abzug des Planungsfaktors von 15% demnach bei insgesamt **21.589 BayKompV-Wertpunkten** (die detaillierte Bilanzierung und die relevanten Vermeidungsmaßnahmen für den Planungsfaktor sind den folgenden Abbildungen und dem Anhang zu entnehmen).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO1 (GRZ 0,2)				
B142 Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten (3 WP) BNT mit geringer Bedeutung	314	3	0,2	188
G 4 Park- und Trittrassen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	2275	3	0,2	1365
G11 Intensivgrünland (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	3985	3	0,2	2391
G12 Intensivgrünland, brachgefallen (WP 5) BNT mit geringer Bedeutung	230	5	0,2	230
G211Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (WP 6) BNT mit mittlerer Bedeutung	1573	6	0,2	1888
V 332 Unbefestigte Wege bewachsen (Grünwege) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	71	3	0,2	42,6
V 31 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) (WP 0) BNT ohne Bedeutung	994	0	0,2	0
V 32 Befestigte Wege (wassergebundene Wegedecke, Schotter, etc.) (WP 1) BNT mit geringer Bedeutung	910	1	0,2	182
X 4 Gebäude (WP 0) BNT ohne Bedeutung	2312	0	0,2	0
Kein Eingriff/ Erhaltflächen	3711	0	0,2	0
Summe	16375			6287

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO2 (GRZ 0,4)				
B 142 Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	24	3	0,4	28,8
G 4 Park- und Trittrassen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	852	3	0,4	1022,4
G211Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (WP 6) BNT mit mittlerer Bedeutung	6272	6	0,4	15053
V 332 Unbefestigte Wege bewachsen (Grünwege) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	366	3	0,4	439,2
V 31 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) (WP 0) BNT ohne Bedeutung	13	0	0,4	0
Kein Eingriff/ Erhaltflächen	269	0	0,4	0
Summe	7796			16543

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
WA (GRZ 0,2)				
G211Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (WP 6) BNT mit mittlerer Bedeutung	2141	6	0,2	2569
Summe	2141			2569

	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf vor Minderungsmaßnahmen (Zu erhaltende Gehölzflächen, Obstwiesen und geplante Ausgleichsflächen ca. 3.980 m² sowie landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen wurden nicht bilanziert)	26312			25399

Eingriffe in die Biotoptypen gem. BayKompV im SO1, SO2 und WO vor den Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen - Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP auf- grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf- grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP auf- grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung	Eingriff wird verringert, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP auf- grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		10
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf (WP) nach Minderungsmaßnahmen		22.859

Minderungsmaßnahmen und gesamter Ausgleichsbedarf nach Anrechnung der Minderungsmaßnahmen

5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen, sind entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen, die dem Eingriff zugeordnet werden.

Die Lage und Größe der dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sind auf dem Planblatt dargestellt. Es handelt sich dabei um drei interne Ausgleichsflächen (A1, A2 und A3) und eine externe Ausgleichsfläche A4. Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen beschrieben.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP*)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	104	5	520
A1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	780	7	5460
A2	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	1536	5	7680
A3	G211	Intensivgrünland	3	B313	Einheimische Einzelbäume, Baumgruppen, 18 Stk. (abzgl. 3 WP timelag)	9	792	6	4752
A4	G11	Intensivgrünland	3	B441	Streuobstbestände (Pflanzung 4 Obstbäume) in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mittlere bis alte Ausprägung (abzgl. 1 WP timelag)	11	556	8	4448
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									22860

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	22860
Summe Ausgleichsbedarf	22859
Differenz	1

*ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

Ausgleichsumfang und Gesamtbilanz

Interne Ausgleichsfläche A1: (Fl.-Nr. 650/1 (TFL), Gemarkung Leidendorf:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 884 m²; anrechenbare, zugeordnete Flächen-
größe: 884m² (Anrechnung zu 100 %)

Wertpunktergewinn: 5.980 BaykompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Intensivgrünland, brachgefallen (BaykompV-Biototyp: G12) und Intensivgrünland (BaykompV-Biototyp: G11) vorhanden.

Entwicklungsziel:

Die Ausgleichsfläche soll als 10 m breite, mindestens 4-reihige, mesophile Hecke (BaykompV-Biototyp: B112) entwickelt werden.

Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern als Hecke in Anlehnung an Pflanzschema (s.o.) mit Arten der Pflanzenliste, vgl. Kap.4.5 Pflanzenliste). An den Rändern Entwicklung von 1-1,5 m breiten Krautsäumen durch Aushagerung der vorhandenen Grünlandvegetation durch Mahd.

Pflege:

Krautsäume: einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr im Herbst (über das Winterhalbjahr sollte jeweils eine Teilfläche ungemäht bleiben), keine Düngung, kein Herbizideinsatz.

Interne Ausgleichsfläche A2: (Fl.-Nr. 650/1 (TFL), Gemarkung Leidendorf:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 1.536 m²; anrechenbare, zugeordnete Flächen-
größe: 1.536 m² (Anrechnung zu 100 %)

Wertpunktergewinn: 7.680 BaykompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Intensivgrünland, brachgefallen (BaykompV-Biototyp: G12) vorhanden.

Entwicklungsziel:

Die Ausgleichsfläche soll als 5,7 m breite, mindestens 3-reihige, mesophile Hecke (BaykompV-Biototyp: B112) entwickelt werden.

Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern als Hecke in Anlehnung an Pflanzschema (s.o.) mit Arten der Pflanzenliste, vgl. Kap.4.5 Pflanzenliste). An den Rändern Entwicklung von 0,5 m breiten Krautsäumen durch Aushagerung der vorhandenen Grünlandvegetation durch Mahd.

Pflege:

Krautsäume: einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr im Herbst (über das Winterhalbjahr sollte jeweils eine Teilfläche ungemäht bleiben), keine Düngung, kein Herbizideinsatz.

Interne Ausgleichsfläche A3: (Fl.-Nr. 650/1 (TFL), Gemarkung Leidendorf:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 792 m²; anrechenbare, zugeordnete Flächen-
größe: 792 m² (Anrechnung zu 100 %)

Wertpunktergewinn: 4.752 BaykompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Intensivgrünland, (BaykompV-Biototyp: G11) vorhanden.

Entwicklungsziel:

18 einheimische Einzelbäume bzw. Baumgruppen (BaykompV-Biototyp: B313).

Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung von 18 autochthonen Bäumen mit Arten der Pflanzenliste (vgl. Kap.4.5 Pflanzenliste) oder Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken mit geeignetem Verbissschutz (Damwild) und Befestigung.

Pflege:

Bäume: Wässern in den ersten 3 bis 4 Jahren, Nachpflanzen von abgängigen Bäumen während des 25-jährigen Entwicklungszeitraumes;

Düngung der Gesamtfläche und Anwendung von Bioziden ausgeschlossen, anwuchsfördernde Bedarfsdüngung (z.B. Kompost und Festmist) der Bäume im Bereich der Baumscheibe zulässig.

Externe Ausgleichsfläche A4: (Fl.-Nr. 554 (TFL) Gemarkung Leidendorf:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 556 m²; anrechenbare, zugeordnete Flächen-
größe: 556 m² (Anrechnung zu 100 %)

Wertpunktegewinn: 4.448 BaykompV-Wertpunkte)

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Intensivgrünland, (BaykompV-Biototyp: G11) vorhanden.

Entwicklungsziel:

Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BaykompV-Biototyp: B441)

Herstellungsmaßnahmen:

Aushagerung der vorhandenen Grünlandvegetation durch Mahd (s.u.), falls Ansaat von offenem Boden notwendig wird, ist Saatgut aus dem Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland bzw. dem Ursprungsgebiet 12 mit mindestens 30 % Kräuteranteil zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 1 Blumenwiese 2025 Ursprungsgebiet (UG) 12 Fränkisches Hügelland und angrenzende) Anpflanzen von 5 Obstbaumhochstämmen - traditionelle ortstypische Sorten gemäß Pflanzenliste oder Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken:

Pflege:

Artenreiches Extensivgrünland: 2 bis 3 malige Mahd in den ersten 2 Jahren ab Anfang Juli. Ab dem 3. Jahr: 1 bis 2 malige Mahd ab Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd

Obstbäume: Wässern in den ersten 3 bis 4 Jahren, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 8 Jahren; regelmäßiger Kronenschnitt in den Folgejahren, Nachpflanzen von abgängigen Obstbäumen während des 25-jährigen Entwicklungszeitraumes;

Düngung der Gesamtfläche und Anwendung von Bioziden ausgeschlossen, anwuchsfördernde Bedarfsdüngung (z.B. Kompost und Festmist) der Obstbäume im Bereich der Baumscheibe zulässig.



Externe Ausgleichsfläche A4

Legende:**Ausgangszustand:**

XXXX G11 Intensivgrünland (3 WP)

Zielzustand:

■■■■ Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche A4
BBP Ferienhof Weiherschneidbach



Dem BBP "Ferienhof Weiherschneidbach" zugeordnete
externe Ausgleichsfläche A4
556 m² (4.448 Wertpunkte/BaykompV)



Planung:
B 441, Streuobstbestände (Pflanzung 5 Obstbäume)
in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
mittlere bis alte Ausprägung 12 Wertpunkte
(1 WP Abzug aufgrund Timelag) = 11 WP
556 m² x 8 WP (Wertpunktergebnis) = **4.448 WP**

Maßnahmen:

- Pflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen
(Pflanzabstand 12 Meter)
- 2 bis 3 malige Mahd in den ersten 2 Jahren ab Anfang Juli.
Ab dem 3. Jahr: 1 bis 2 malige Mahd ab Anfang Juli mit
Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd
- Verzicht auf Düngereintrag und den Einsatz von Pestiziden

Projekt: Markt Weidenbach Bebauungsplan "Ferienhof Weiherschneidbach"	
Plan: Externe Ausgleichsfläche A4 Fl.Nr. 554 (Teilfläche) Gem. Leidendorf	
Maßstab: 1: 1.000	Gez: fu
Datum: 06.02.2026	Landschaftsplanung Karte Schneider-Winter-Landbau-Technik Planung-Engineering - 85144 - 146 Helmholtzstr. 28 - 96048 Lichtenberg Tel 091320 18 91 - Fax 091320 18 95 info@schneider-winter-landbau-technik.de www.schneider-winter-landbau-technik.de

Konflikte mit agrarstrukturellen Belangen nach § 15 Abs 3 BNatSchG werden aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

Auf der externen Ausgleichsfläche A4 liegt die Ackerzahl laut der Bodenschätzung (Quelle: www.bayernatlas.de) bei 33 und damit deutlich unter dem Durchschnitt für den Landkreis Ansbach, der bei 39 liegt.

Auf den Ausgleichsflächen A1 bis A3 liegen die Acker- und Grünlandzahlen zwar zum Teil über dem landkreisweiten Durchschnittswert, diese Flächen liegen aber auf dem Gelände des Ferienhofes, und zwar in Bereichen, die nicht im Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen:

- A1 Ortsrandeingrünung direkt neben geplanten Nebengebäuden
- A2 Hecke entlang des landwirtschaftlich nicht nutzbaren Pointgrabens
- A3 schattenspendende Baumgruppen im Wildgehege, positiv für die dort praktizierte Tierhaltung

5.1.3 Artenschutz / Beleuchtung von Außenanlagen

Entsprechend der zusammenfassenden Darstellung im Umweltbericht in den Kapitel 4.1 und 6.1 wurde zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz ein artenschutzfachliches Kurzgutachten (Büro Bachmann Artenschutz, Ansbach) erstellt. Gemäß dem Gutachten werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig, für die im vorliegenden Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen wurden:

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden mit hohem Anteil an frei sichtbarer Glasfläche

Die vorgesehene Festsetzung zum Vogelschlag stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzungsmöglichkeit ist bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 06.06.2002 – 4 BN 21.02, wonach konkrete Schutzvorkehrungen an Gebäuden festgesetzt werden können, wenn diese dazu dienen, die ökologische Funktion des Standorts zu erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden hierunter gefasst, da sie die „Entwicklung von Natur und Landschaft“ (hier: Erhalt der lokalen Avifauna) sichern. Im artenschutzfachlichen Kurzgutachten (Büro Bachmann) wurde diese Vermeidungsmaßnahme definiert und soll entsprechend rechtlich verbindlich umgesetzt werden. Große, unmarkierte Glasflächen stellen im Siedlungsbereich eine erhebliche Gefahrenquelle für Vögel dar (Vogelschlag). Da das Plangebiet durch die geplante Bebauung erst diese Gefahrenquelle schafft, ist die Festsetzung städtebaulich erforderlich, um den Anforderungen des § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote) bereits auf der Planungsebene Rechnung zu tragen. Durch die Benennung technischer Alternativen (Markierung, Mattierung) und die Öffnungsklausel für vergleichbare Maßnahmen bleibt die Regelung verhältnismäßig und trägt dem Gebot der funktionalen Gestaltung Rechnung, ohne den Bodenbezug zu verlieren.

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen

Die Rechtsgrundlage für die Steuerung der Außenbeleuchtung bildet ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Naturschutz/Biodiversität) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen).

Künstliche Lichtquellen mit hohen Blauanteilen und hoher Leuchtdichte wirken als ökologische Barrieren oder tödliche Fallen für nachtaktive Insekten („Staubsaugereffekt“). Die Begrenzung auf eine Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin und ein Spektrum ab 540 nm folgt den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens, um die ökologische Durchgängigkeit des Gebiets zu erhalten.

Die Anforderungen an die Lichtfarbe und die Begrenzung der Leuchtdichte sind angemessen, da sie den aktuellen Stand der Technik widerspiegeln. Insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LEDs bis 2.700 K) sind im Handel als Standardprodukt verfügbar und verursachen keine nennenswerten Mehrkosten gegenüber herkömmlichen Leuchtmitteln.

Über den ökologischen Zweck der Insektenfreundlichkeit hinaus dient die Festsetzung dem Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Lichtimmissionen. In einem verdichteten Siedlungsbereich ist die Steuerung der Lichtlenkung städtebaulich erforderlich, um ein konfliktfreies Nebeneinander der Grundstücke zu gewährleisten. Die Festsetzung konkretisiert hierbei das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO. Durch die Pflicht zur vollständigen Abschirmung nach oben und zur Seite wird präventiv sichergestellt, dass Außenbeleuchtungen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf benachbarten Flächen führen. Dies verhindert insbesondere störende Blendwirkungen in privaten Außenbereichen (Terrassen/Balkone) sowie unzumutbare Lichtimmissionen (Raumaufhellungen) in Wohn- und Schlafräumen der Nachbarbebauung.

Die Ermächtigung zur Festsetzung baulich-technischer Vorkehrungen ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Lichtstrahlen werden gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG als Immissionen definiert, deren Vermeidung im Rahmen der Bauleitplanung zu steuern ist.

6 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurden dazu die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (= Teil B der Begründung).

7 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet: Ferienhof	23.308	40
Allgemeines Wohngebiet	2.141	4
Landwirtschaftliche Fläche	29.543	51
Private Grünfläche	2.994	5
Gesamtfläche Geltungsbereich (Teil A)	57.986	100,0

Fläche	m ²	%
Private Grünfläche	556	100
Gesamtfläche Geltungsbereich (Teil B)	556	100,0

8 Anhang

Landschaftsplanung Klebe, 20.01.2026: Bestands-/ Konfliktplan. Nürnberg.

Bachmann Artenschutz GmbH, 10/2025: Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Ferienhofs Birnbaum in Weiherschneidbach, Gemeinde Weidenbach. Ansbach.

Sakosta GmbH, 06.10.2025: Baugrund- und Versickerungsuntersuchung Ferienhof Birnbaum, Weiherschneidbach 38, 91746 Weidenbach. Nürnberg.

Nürnberg, 23.02.2026

Bearbeitet:
Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach