

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld  
§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

**Ferienhof Vogt  
Bettenfeld Nr. 17  
91541 Rothenburg ob der Tauber**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Eigentümerin  
Frau Ursula Vogt  
Starenweg 7  
74585 Rot am See**

***Teil I  
Allgemeines***

**Lage, Größe, Abgrenzung Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück in Bettenfeld, in der Flur Vorderfeld, Flurstück 229, Gesamtfläche 6531 m<sup>2</sup>, angrenzend an die Kreisstraße AN 6 Bettenfeld – Lohr, Flurstück 307 und die beschränkt-öffentlichen Wege Flurstück 227/1, 227/2, 230 und 237, sowie ein Teilbereich des öffentlichen Flurstück 227/2 für Sichtdreiecke mit 810 m<sup>2</sup> (270x 3 m). Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 7341 m<sup>2</sup>.

Bisher gibt es keinen Bebauungsplan für das Plangebiet. Es befindet sich in ca. 200 m Abstand südöstlich zu der Ortschaft Bettenfeld.

Das Plangebiet ist unterteilt in **Bauabschnitt 1**, 3931 m<sup>2</sup>, mit der geplanten Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle und **Bauabschnitt 2**, 2600 m<sup>2</sup>, mit der geplanten Neubebauung einer Ackerfläche mit 2 Ferienhofgebäuden mit Spielplatz, Parkierungs- und, vor allem, Begrünungsflächen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet oder in einem FFH-Gebiet.

**Erfordernisse der Planaufstellung**

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes in einen Gewerbebetrieb an dem gewünschten Plangebiet sind nicht gegeben, da die Fläche im Außenbereich liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist.

Um die gewünschte Umnutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung dar.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes“ vorgesehen werden. Im Rahmen eines Parallelverfahrens werden die Änderungen im Flächennutzungsplan durchgeführt.

## **Teil II Verfahren**

Da hier ein konkretes Bauvorhaben eines privaten Bauherrn realisiert werden soll, wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahren wurde vom Bauausschuss in der Sitzung am 12.04.2010 erklärt.

## **Teil III Vorhaben**

### **Beschreibung des Vorhabens**

#### **1. Bauabschnitt**

Bei dem Projekt handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle in einen gewerblich betriebenen Ferienhof.

Der Eigentümer des Hofes und seine Eltern sind vor einigen Jahren gestorben. Seit 2006 ist der Hof samt Stallungen, Wohnhaus usw. leer stehend. Die Schwester des ursprünglichen Eigentümers hat sich nun entschlossen, das Wohngebäude zu einem Ferienhof mit 6 Wohnungen und Allgemeinbereichen auszubauen und auch die leer stehende Scheune als Spielscheune für die Ferienhofbewohner weiter zu nutzen. Die bisherigen großzügigen Grünflächen und der Baumbestand sowie die bestehende Heckenstruktur bleiben erhalten und werden durch Spielgeräte, Sitzplätze, usw. ergänzt. Überhaupt ist es ein großes Anliegen der Besitzerin die Gebäude- und Hofstruktur zu erhalten und zu optimieren.

Die Stadtverwaltung Rothenburg hat ebenfalls Interesse daran, dass die Hofstelle nicht dauerhaft leerstehend bleibt.

Die Felder sind verpachtet.

#### **2. Bauabschnitt**

Die bereits zum Flurstück gehörende Ackerfläche soll ggf. in einigen Jahren zur Erweiterung des Ferienhofes dienen. Dort entstehen dann Gebäude in der Größe und Struktur der bestehenden Gebäude in Bauabschnitt 1, um den Charakter des bestehenden Ensembles weiterzuführen. Auch der Baumbestand, die Heckenstruktur und die Naturnähe sollen im gesamten Ensemble weitgehend erhalten bleiben.

### **Auswirkung des Vorhabens, Immissions-, Emissionsschutz**

Da der Ferienhof am Ortsrand angesiedelt wird und vom nächsten Wohngebäude ca. 200 m entfernt liegt, sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm (Immission) zu erwarten.

Auf dem Hof werden in erster Linie Familien mit Kindern wohnen. Für diese wird ein Kleintierbestand mit Hasen, Katzen, Hühnern, usw. unterhalten werden. Bedingt durch die geringe Anzahl des Tierbestandes wird es auch hier keine oder nur sehr geringe Emissionen geben.

## **Teil IV Erschließung**

### **Verkehrsanbindung gemäß Bay. Straßen- und Wegegesetz**

Beide Bauabschnitte befinden sich entlang der Kreisstraße AN 6 Bettenfeld – Lohr mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Durch den Ferienhof ist keine wesentliche Vergrößerung zu erwarten. Die Gäste des Hofes haben die Möglichkeit, direkt die wenigen Kilometer nach Rothenburg ob der Tauber zu fahren, ohne Ortschaften durchqueren zu müssen.

Der 1. Bauabschnitt nutzt die 2 bereits bestehenden Zufahrten zur Kreisstraße AN 6; die geplanten, erforderlichen Parkplätze befinden sich in Straßennähe, siehe Lageplan.

Für den 2. Bauabschnitt kann eine der bestehenden Einfahrten genutzt werden. Zusätzlich sind maximal 2 Zufahrten über den bestehenden, asphaltierten, öffentlichen Weg Nr. 239 geplant. Weitere Zufahren zur Kreisstraße AN 6 sind nicht zulässig.

Im Plangebiet darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die Durchfahrt wird nur zur Be- und Entladung der PKW, usw. gestattet. Auch im 2. Bauabschnitt ist die Parkierung in Straßennähe vorgesehen.

Die südliche Zufahrt wird als Hauptzufahrt ausgewiesen und erhält in 3 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke, die von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen, auch von parkenden PKW, freizuhalten sind. Richtung Staatsstraße 1040 ist das Sichtdreieck auf 200 m auszudehnen.

Die Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße AN 6 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das best. Stallgebäude mit ca. 8 m Abstand hat Bestandschutz.

Die fußläufige Erschließung in Richtung Ortskern Bettenfeld ist aufgrund der angesprochenen Zielgruppe, Familien mit Kindern sicherzustellen.

Werden Pflanzungen oder Bäume an bereits bestehenden, in der Verwaltung des Staatlichen Bauamts Ansbach befindlichen Straßen außerhalb des Straßengrundstückes geplant, darf dies nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen. Die Abstandsgrenzen nach BGB sind einzuhalten. Vom Rand der Fahrbahn ist bei Pflanzungen grundsätzlich ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten. Bei Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten. Sichtdreiecke sind immer freizuhalten.

Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im Bebauungs-/ Grünordnungsplan durchzuführen.

Bestehende Grünbestände dürfen durch die geplante Maßnahme nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen.

### **Herstellung der Erschließungsanlagen**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung des Abwassers, als gesichert anzusehen.

Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss liegen bereits innerhalb des Plangebietes und werden durch die Eigentümerin entsprechend den Erfordernissen angeschlossen.

Herstellung, Pflege und Unterhalt des Entwässerungssystems in den öffentlichen Flächen obliegen der Stadt. Bedarf es aufgrund der geänderten Nutzung gewisser Erweiterungen dieser Medien, so sind die hierfür anfallenden Kosten gänzlich vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Anschlussleitungen in dem privaten Plangebiet sind vom Eigentümer herzustellen und zu unterhalten.

## **Teil V Bebauung und Gestaltung**

Die vorhandene Bebauung bleibt fast vollständig erhalten.

Nur beim bestehenden Wohngebäude wird das Dach durch ein steileres Satteldach mit 44° Dachneigung und Traufe an gleicher Stelle ersetzt.

Die Scheune bleibt komplett erhalten und erfährt nur eine Umnutzung zur Spielscheune für die Bewohner des Ferienhofes.

Die Dächer erhalten wieder rotbraune Ziegeldeckung, die Fassade des Ferienhofgebäudes erhält einen Vollwärmeschutz und eine Putzfassade mit unauffälliger Abtönung in Erdfarben. Auffällige, grelle oder blendende Metallverkleidungen in großflächiger Anwendung sind unzulässig.

Die Werbeanlage an der Straße darf nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden, sondern passend zur Landschaft und als Hilfe zum Finden des Hofes für die Gäste nach der BayBO gestaltet werden. Farbe und Gestaltung darf zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw.-einrichtungen führen.

Bei entsprechender Größe ist ein gesonderter Antrag auf Genehmigung an die Stadt Rothenburg ob der Tauber zu stellen.

Das Grundstück ist entlang der Kreisstraße durchgehend hinter der Grundstücksgrenze einzufrieden.

## **Teil VI Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht**

Am Plangebiet anschließend befinden sich öffentliche Wege, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Acker- und Wiesenflächen ohne Wald. Im Bebauungsplangebiet werden nur geringe Änderungen an der bestehenden Gebäudestruktur vorgenommen. Das bestehende Ensemble soll mit Rücksicht auf Umwelt- und städtebaulichen Belange nur eine minimale größen- und höhenmäßige Veränderung erfahren.

Gemäß dem VEP werden die nicht von Gebäuden überdeckten Flächen aufgeteilt in eine befestigte Hoffläche als Zufahrt zu den betrieblichen Gebäuden und Stellplätzen.

Das Wohnhaus ist von einer großzügigen Begrünung umgeben. Die Rasenflächen, Hecken und Bäume im Bauabschnitt 1 bleiben im Wesentlichen erhalten.

Der Bauabschnitt 2 erfährt folgende Biotopbewertung:

Bestand:  $2600 \text{ m}^2 \times 0,3 = 780$  Biotoppunkte für die Ackerfläche

Planung:  $\text{GRZ } 0,4 = 1040 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2 \text{ Zufahrtsfläche} + 200 \text{ m}^2 \text{ Parkierungsfläche} = 1440 \text{ m}^2$

Abzugsfläche von  $2600 \text{ m}^2$ , ergibt eine Restgrünfläche von  $1160 \text{ m}^2 \times 0,7 = 812$  Biotoppunkte.

Somit ist der Biotopausgleich gewährleistet, wenn die maximale GRZ ausgenutzt wird.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen oder störenden Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

An den Grenzen wird ein Höhenausgleich von maximal 0,50 m festgesetzt.

Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 BauGB:

Das Heckenbiotop nördlich des Grundstückes 229 bleibt erhalten. Die Ferienhofbebauung hat keinerlei negative Auswirkungen auf das Biotop.

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima, Kulturgüter, usw. durch die Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebes mit entsprechendem Tierbestand in einen Ferienhofbetrieb mit Kleintierbestand sind nicht zu erwarten. Positiv auf die Umwelt wird sich im Gegenteil der extrem niedrige Tierbestand und die intensivere Nutzung und Pflege der Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand auswirken.

## **Teil VII Städtebauliche Daten**

Die Fläche des Plangebietes besteht aus ca. 6531 m<sup>2</sup> (100 %) privater Fläche. Diese Fläche teilt sich auf in Bauabschnitt 1, 3931 m<sup>2</sup> (60 %), bestehende landwirtschaftliche Betriebshoffläche und Bauabschnitt 2, 2600 m<sup>2</sup> (40%), bestehende Ackerfläche. Außerdem befindet sich das 270 x 3 m= 810 m<sup>2</sup> große Sichtdreieck auf öffentlichem Grundstück im Bereich des Bebauungsplangebietes. Somit beträgt die Gesamtgröße des Plangebietes 7341 m<sup>2</sup>.

## **Teil VIII Begründung der Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Ferienhof ein sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO fest. Dies entspricht der geplanten Nutzung für den Fremdenverkehr.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Der Bebauungsplan legt eine maximale Fläche von 0,4 fest, um eine ausreichende Restfläche zur Begrünung, Baum- und Heckenbepflanzung, siehe Teil VI Ausgleichsbewertung, beizubehalten.

#### **Geschoßflächenzahl GFZ**

Der Bebauungsplan legt eine maximale Fläche von 0,8 fest, um eine ausreichende Restfläche zur Begrünung, Baum- und Heckenbepflanzung, siehe Teil VI Ausgleichsbewertung, beizubehalten und die Gebäudehöhe auf die bisher vorhandene Gebäudehöhe von maximal 9 m bei den bestehenden Nebengebäuden und dem geplanten Ferienhofgebäude zu begrenzen.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Der Bebauungsplan legt eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 fest, um die Gebäudehöhe auf die bisher vorhandene Gebäudehöhe von maximal 9 m bei den bestehenden Nebengebäuden und die Anzahl der möglichen Wohnungen zu begrenzen.

### **Dachform, Firstrichtung und Dachneigung**

Der Bebauungsplan legt die Hauptfirstrichtung im gleichen Maß wie auf den Bestandgebäuden fest um den Charakter des Ensembles beizubehalten. Als Dachform soll ebenfalls das Satteldach beibehalten werden. Die Dachneigung richtet sich nach den bestehenden Gebäuden, welche teilweise nur 10° Neigung aufweisen, während das eigentliche Hauptgebäude im 1. Bauabschnitt mit geplanten 44° Dachneigung für das Gesamtensemble sehr positiv ist, weil es dann in der Höhe annähernd an die bestehende Nebengebäude angepasst wird. Aus diesem Grund wird ein Satteldach mit 10 – 44° Dachneigung für den Geltungsbereich festgelegt.

### **Bauweise**

Der Bebauungsplan legt eine offene Bauweise, wie bereits vorhanden, fest.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan legt eine mögliche Überbauung durch die Festsetzung der Baugrenzen fest.

### **Stellplätze**

Der Bebauungsplan legt keine Bereiche für Stellplätze der Ferienhofbewohner fest. Sie sollen sich aber in der Nähe der Ortsverbindungsstraße befinden um die Verkehrsbelastung in dem Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Für jede Wohnung wird mindestens ein Stellplatz vorgeschrieben. Die bestehende Doppelgarage bleibt erhalten und wird bei Bedarf an

Ferienhofbewohner vermietet. Im Übrigen sind die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber zu beachten.

### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 25.08.2010 nach Planzeichenverordnung, textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Grünordnung mit Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.08.2010.

### **Beteiligte Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:**

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
3. Staatliches Bauamt Ansbach
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
6. Vermessungsamt Ansbach
7. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
8. Amt für Landwirtschaft und Forsten Ansbach
9. Landratsamt Ansbach – Gesundheitsamt
10. Landratsamt Ansbach – Untere Naturschutzbehörde
11. Landratsamt Ansbach – Untere Immissionsschutzbehörde
12. Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber GmbH
13. N-ERGIE
14. Straßenverkehrsamt Rothenburg ob der Tauber
15. Gewerbeamt Rothenburg ob der Tauber
16. Tiefbauamt Rothenburg ob der Tauber
17. Freiwillige Feuerwehr Rothenburg ob der Tauber
18. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
19. Gemeinde Gebsattel
20. Gemeinde Insingen
21. Stadt Schrozberg
22. Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
23. Verkehrsverein Rothenburg ob der Tauber
24. Hotel- und Gaststättenverband Rothenburg ob der Tauber
25. Rothenburger Tourismus Service
26. Fränkischer Anzeiger, Redaktion

Rothenburg ob der Tauber, den 28.10.2010  
Stadt Rothenburg ob der Tauber

Walter Hartl  
Oberbürgermeister