



MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS Ansbach

BEGRÜNDUNG – TEIL B:
UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„FERIENHOF WEIHERSCHNEIDBACH“

FASSUNG: 23.02.2026



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



Inhaltsverzeichnis

Teil B – Umweltbericht	3
1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung	3
1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	3
2 Methodik der Umweltprüfung	3
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	3
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen	4
3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
3.1 Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
3.3 Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
3.4 Schutzgebiete	5
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme	6
4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	6
4.2 Geologie/ Boden	9
4.3 Fläche	17
4.4 Wasser	18
4.5 Klima / Luft	21
4.6 Landschafts-/Ortsbild	23
4.7 Immissionsschutz	24
4.7.1 Lärm	24
4.7.2 Schadstoffe	25
4.7.3 Erschütterungen	26
4.7.4 Licht	27
4.7.5 Wärme und Strahlung	27
4.8 Erholung / Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt	27
4.9 kulturelles Erbe	29
4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	29
4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet	30
4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	30
4.13 eingesetzte Techniken und Stoffe	30
5 Prognosen zum Umweltzustand	31
5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	31
5.2 Prognose für die Null-Variante	31
5.3 Diskussion anderer Bauvarianten	31
6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	32
6.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen	32
6.3 Artenschutz	32
7 Hinweise zum Monitoring	32
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	33



Teil B – Umweltbericht

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in Teil A der Begründung ausführlich beschrieben (s. Teil A, Kap. 1.1, 4.1 und 4.2).

Die Inhaber und Betreiber des ehemaligen Bauernhofes am nordwestlichen Ortsrand des Weidenbacher Ortsteils Weiherschneidbach wollen ihr Angebot "Ferien auf dem Bauernhof" weiter ausbauen und attraktiver gestalten. Die Eigentümer des Ferienhofs möchten zudem selbst Wohnmöglichkeiten für die Familie zwischen dem erweiterten Urlaubsdomizil für Gäste und dem momentanen Siedlungsrand Weiherschneidbachs schaffen.

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; parallel muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Geltungsbereich A umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 650 der Gemarkung Leidendorf mit einer Größe von ca. 5,8 ha. Der Geltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche A4) umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 554 der Gemarkung Leidendorf.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

s. Teil A, Kap. 4.3 und Kap. 7

1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

s. Teil A, Kap. 1.4

2 Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Geltungsbereich A des Bebauungs- und Grünordnungsplans und umweltrelevante Nahbereiche. Für den Geltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche A4) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, daher wird auf eine Beschreibung verzichtet. Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem werden mögliche Auswirkungen erörtert, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen beschrieben und anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.



Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. Planzeichnung und Begründung zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans und die am 01.07.2024 und am 19.11.2025 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen, umweltrelevanten Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten / Untersuchungen und zur Detailschärfe der Umweltprüfung wurden berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien - soweit erfassbar - beschrieben und dargestellt.

Zur Feststellung der Qualität der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wurden der kurze Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Bachmann Artenschutz GmbH, Fassung mit Stand 10/2025), die amtliche Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Ansbach (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1996) herangezogen.

Hinsichtlich der Kriterien Boden und Wasser wurden der Bayernatlas, die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 und die Ergebnisse der Baugrund- und Versickerungsuntersuchung Ferienhof Birnbaum (Sakosta GmbH, 06.10.2025) ausgewertet. Zur Beurteilung der Bodenfunktionen wurden die Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999), die Bodenschätzungskarte 1:25.000, die Geologische Karte 1:25.000, die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (digitale Daten, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015) und der Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Geologisches Landesamt, 2003) herangezogen.

Die Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes erfolgte per Augenschein, die Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Nutzung für den Klimawandel wurden nach allgemeinen fachlichen Beurteilungskriterien getroffen.

Hinsichtlich des Kriteriums kulturelles Erbe wurden die Daten des Denkmalviewers Bayern (unter <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) ausgewertet.



3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung

s. Teil A, Kap. 2.1

3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) für den Landkreis Ansbach gibt keine Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Biotope oder seltene oder bedrohte Arten im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Auch ist der Geltungsbereich nicht Teil eines im ABSP ausgewiesenen Schwerpunktgebiets Naturschutz.

In der Ziel- und Maßnahmenkarte D.2 liegt der Markt Weidenbach innerhalb der großräumigen Schraffur „Neubegründung von Hecken und Feldgehölzen außerhalb von Bach- und Flussauen in strukturarmen Agrarlandschaften“.

Dieses Ziel und die weiteren Vorgaben des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) für den Landkreis Ansbach für die beiden Änderungsflächen wurden im Rahmen der Planungen soweit möglich berücksichtigt

Die hier zu bewertende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des ABSP, solange entsprechende Schutzmaßnahmen (s. Kap. 6) eingehalten werden.

3.3 Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

s. Teil A, Kap. 2.2

3.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete (wie z. B. Nationalparks, Nationale Naturmonumente, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturparks, Natura 2000-Gebiete sowie festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete) vorhanden. Geschützte Vegetation im Sinne des § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatschG oder besonders geschützte Fauna sind ebenfalls nicht betroffen.

Im Süden der Änderungsfläche befindet sich laut Bayernatlas der wassersensible Bereich des Pointgrabens. Solche Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden; es handelt sich jedoch lediglich um grobe Abgrenzungen, die nicht auf hydraulischen Berechnungen beruhen.

Ca. 100 m westlich der Änderungsfläche liegt laut Denkmalatlas Bayern ein Bodendenkmal (Näheres dazu siehe Kap. 4.9).

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme

4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Der im Folgenden beschriebene Vegetationsbestand ist im Bestands- und Konfliktplan (Anlage zur Begründung) dargestellt.

Aktuell ist der Geltungsbereich als frei in der Landschaft stehender Aussiedlerhof zu bezeichnen. Auf der westlichen Seite des Geltungsbereiches gibt es neben Ferienwohnungen, einer großen Spielscheune und einem Wohnhaus mit Hofladen zudem eine Eselweide und freilaufende Hühner und Enten. Auf der Vorfläche zwischen dem Wohnhaus und der Straße befindet sich eine Obstwiese, die als BaykompV-Biototyp: B 432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland einzustufen ist. Direkt am Wohngebäude befinden sich Beete mit Gehölzpflanzungen aus meist fremdländischen Arten (BaykompV-Biototyp: B 142 Schnithecken mit überwiegend fremdländischen Arten).



Wohngebäude und Obstwiese (eigene Aufnahmen, März 2021)

Auf der Rückseite des Gebäudes befinden sich zahlreiche Laub- und Obstbäume, Baumgruppen, eine Obstwiese und Gehölzbestände (BaykompV-Biototyp: B 212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen Arten, B 432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland und B 312 Einzelbäume - überwiegend einheimische, standortgerechte Arten). Die vorhandenen Freiflächen werden als Garten mit Spielgeräten und Rasenflächen (BaykompV-Biototyp: G 4 Park-/ Trittrassen mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) mit Grillplatz genutzt.



Rasenflächen, Gehölze und Obstwiese (eigene Aufnahmen, November 2025)

Die Hauptnutzung im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Damwildgehege, die Vegetation dort ist aufgrund des hohen Beweidungsdruckes artenarm und zum Teil lückig (BaykompV-Biototyp: G 11 Intensivgrünland).



Damwildgehege (eigene Aufnahmen, November 2025)

Das Grünland, welches im Norden an das Damwildgehege angrenzt, war zum Kartierzeitpunkt als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BaykompV-Biototyp: G 211) zu bezeichnen.



Artenarmes Extensivgrünland im nordwestlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches (eigene Aufnahmen, November 2025)

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine große Wiese ohne gliedernde Gehölze (BaykompV-Biototyp: G 211), die mäßig extensiv zur Heugewinnung genutzt wird. Zur Einstufung wurden auch Angaben zur Bewirtschaftung in den letzten Jahren verwendet (Mahdrhythmus, Düngung).

Westlich, südlich und nordöstlich grenzt offene landwirtschaftliche Flur an, im Süden vom Plangebiet getrennt durch einen geschotterten Flurweg mit einem stark begradigten, gehölzfreien, 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.

Im Rahmen des Kurzen Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), der durch das Büro Bachmann im Oktober 2024 erstellt wurde, wurde zur Ermittlung des vorhandenen Artenspektrums am 14.07.2025 eine Strukturkartierung durchgeführt. Das überplante Gelände wurde vollständig untersucht. Dabei wurden sämtliche Gehölze auf mögliche Spalten, Höhlenquartiere und Niststätten abgesucht. Ebenso wurden die Gebäude, soweit sie von der Maßnahme tangiert werden, von außen auf potenzielle Fledermausquartiere und Niststätten von Gebäude brütenden Vögeln überprüft. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens kurz erläutert.

Für das Planungsgebiet sind keine Pflanzenarten nach Anhang IVb FFH-Richtlinie nachgewiesen oder in der Datenbank des LfU als potenziell vorkommend angegeben. Bei den Kartierungen wurden auch keine saP-relevanten Pflanzenarten festgestellt.



Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen von Fledermäusen möglich. Potenzielle Quartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sind in den Bäumen um den Gebäudekomplex nicht vorhanden. Der Gehölzbestand ist zu jung, um Fledermäusen durch Höhlungen, Risse oder Rindenstrukturen geeignete Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.

Lediglich im äußersten Nordwesten des Vorhabengebiets ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. In diesem Bereich findet jedoch kein Eingriff statt. Darüber hinaus kommen im Vorhabengebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor.

Potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter sind in den Bäumen des Vorhabensbereichs nicht vorhanden. Die Nutzung der Gehölze durch „Allerweltsarten“ ist dagegen nicht auszuschließen. Bei der Strukturbegehung wurden an den Gebäuden keine Spuren vorgefunden, die auf Lebensstätten von Gebäudebrütern hindeuten. Daher ist mit keiner Beeinträchtigung von Gebäudebrütern durch das Bauvorhaben zu rechnen. Für weitere Arten aus der Gruppe der Vögel kommen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zur Überbauung von Intensivwiese und Intensivweide, sämtliche vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Weiterhin ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung wildlebender Tiere durch Abgas-, Schall- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen der Baufahrzeuge und -maschinen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Realisierung des Baugebiets sind zusätzliche geringfügige Lichtemissionen auf dem Gelände des Ferienhofs durch die Beleuchtung der internen Wege zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Beleuchtung der Außenanlagen mit Bewegungsmeldern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln geplant. Das anlagenbedingte Risiko von Verlusten von Vögeln durch Vogelschlag an Glasflächen der Neubauten wird durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe verringert. Weiterhin können Gebietszusammenhänge (Barriere- und Trennwirkungen) durch Abgrabungen, Bebauung und Versiegelung verändert werden. Zusätzlich ist mit Kulissenwirkungen durch Bauwerke und geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas durch Verschattung, Bebauung und Versiegelung zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden gem. des Fachbeitrages durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Ergebnis



Durch die Baumaßnahmen entstehen Eingriffe in Vegetationstypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung wie Rasenflächen, Intensivgrünland und artenarmes Extensivgrünland.

Die Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen abgemildert bzw. kompensiert werden. Dazu sind Vermeidungsmaßnahmen wie u. a. der Erhalt von Gehölzen, Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen vorgesehen.

Bei Einhaltung der vorgegeben Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Pflanzenwelt zu erwarten.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Tierwelt können bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Es sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Tierwelt zu erwarten.

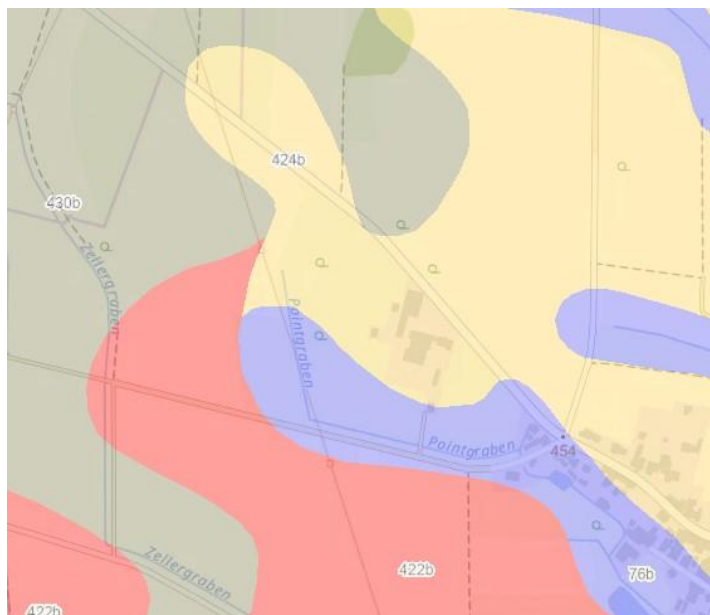
Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Folglich sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der biologischen Vielfalt zu erwarten.

4.2 Geologie/ Boden

Bestand

Entsprechend der geologischen Karte Ansbach Süd Kartenblatt 6729 1:25.000 steht im Norden des Untersuchungsbereich Coburger Sandstein der Hassberge-Formation an. Überdeckt werden diese laut der Übersichtsbodenkarte Bayern (Maßstab 1:25.000) meist von Braunerden (teilweise pseudovergleyt) in unterschiedlicher Mächtigkeit.

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes stehen quartäre Talfüllungen und fluviatile Sedimente an. Diese werden von Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton überdeckt.



424b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sande (Sandstein)

76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Auszug aus „Übersichtsbodenkarte 1:25.000“ (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ein geohydrologisches Gutachten (Baugrund- und Versickerungsuntersuchung) liegt vor (Sakosta, 06.10.2025). Die in diesem Rahmen erbohrten Bodenprofile werden wie folgt beschrieben:

Schicht 1: Quartäre Talfüllung (Sand)

Unter einer 0,1 m - 0,2 m starken, sandigen Schicht aus humosem, gut durchwurzeltem Oberboden wurde eine Schicht aus locker bis mitteldicht gelagertem schluffigen Sand mit hellbrauner Farbe erteuft. Die Schicht 1 reicht bis zu einer mittleren Tiefe von 1 m unter GOK.



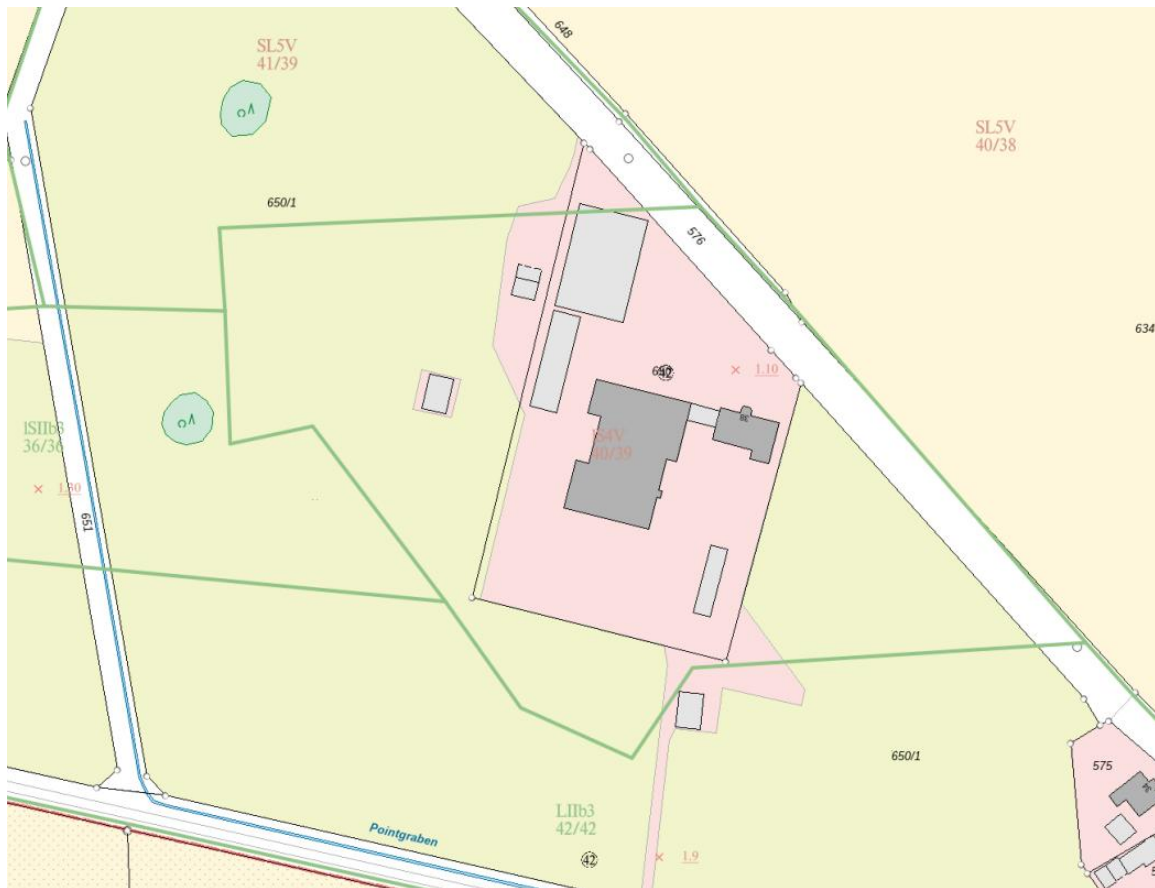
Auszug aus „Baugrund- und Versickerungsuntersuchung“ (Sakosta, 06.10.2025)

Schicht 2: Quartäre Talfüllung (Ton)

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes, nahe des Pointgrabens, folgen den quartären Sanden bindige Sedimente aus schwach sandigen bis sandigem, schluffigem Ton (Sondierpunkte 2, 4, 5, 6). Die steifen, partiell breiigen Sedimente SP6 werden als quartäre Talfüllungen, welche polygenetischen, oder fluviatilen Ursprungs sind, bezeichnet. Die bindigen Talfüllungen reichen bei SP2 und SP4 bis in 1 m und bei SP5 und SP6 bis in 2 Tiefe. Die Schichtunterkante der quartären Talfüllungen wurde bei SP4 und SP6 (Versickerungsversuche) nicht erteuft.

Schicht 3: Sandsteinersatz (Coburger Sandstein, sandig zersetzt)

An den Sondierpunkten SP1, SP2 und SP5 wurde ab einer mittleren Tiefe von ca. 1,7 m ein brauner bis ockerfarbener toniger Sand erbohrt. Das Sediment wird als anstehender zersetzter Coburger Sandstein bezeichnet und reicht bis zu einer mittleren Tiefe von 2,3 m u. GOK, wo dann die Felsoberkante ansteht.



Auszug aus Bodenschätzungskarte (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

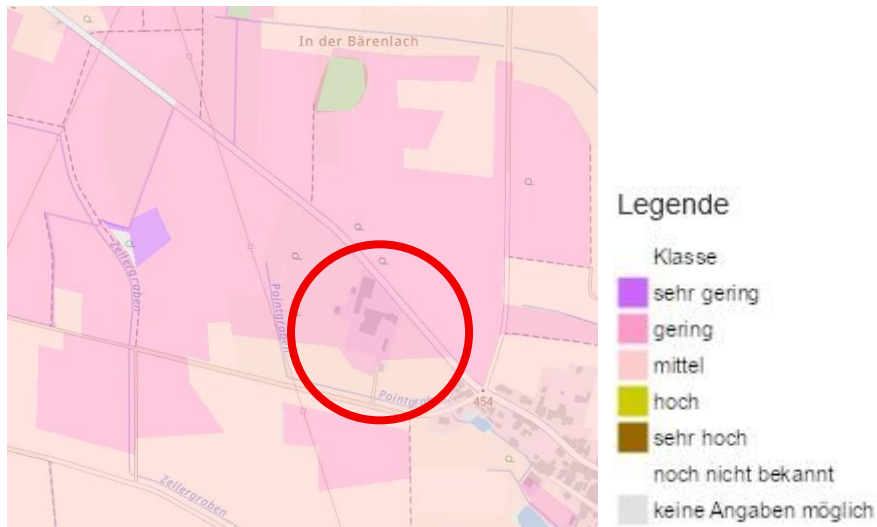
In der Bodenschätzungskarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, www.bayernatlas.de) werden die Böden im Geltungsbereich als Acker- und Grünlandstandorte mit einer Ackerzahl von 39 bzw. Grünlandzahlen zwischen 42 und 36 eingestuft. Der landkreisweite Durchschnitt liegt bei 38 für die Ackerzahl und 39 für die Grünlandzahl. Somit ist hier von (auf Landkreisebene gesehen) durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Ertragsbedingungen auszugehen.

Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen auf Grundlage der Bodenfunktionskarten 1:25.000 (©Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics) in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geologisches Landesamt, Landesamt für Umweltschutz, 2003) bewertet.



Natürliche Ertragsfähigkeit

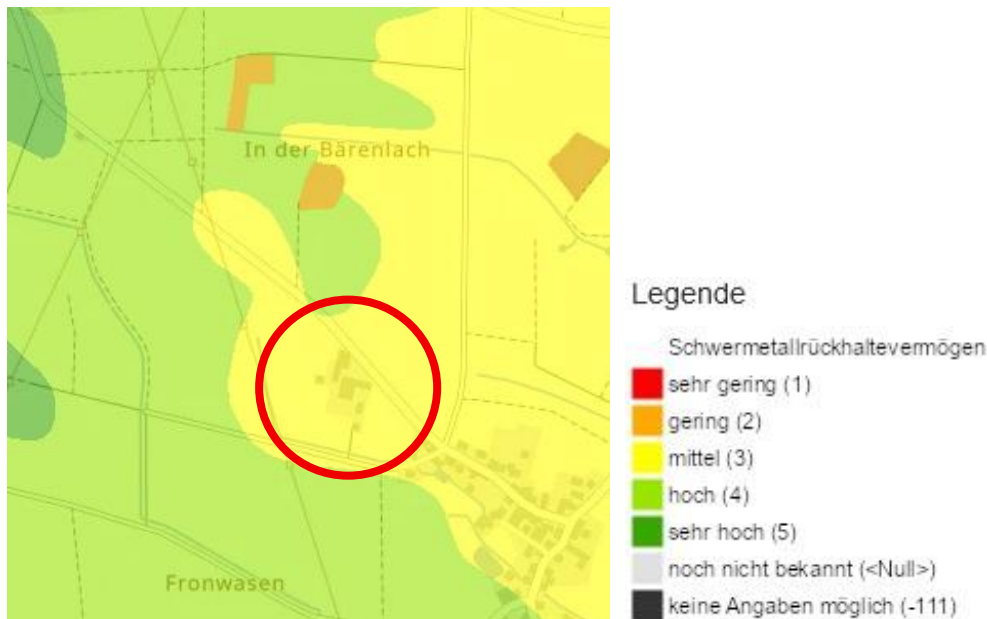
Die Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) wird aus der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung abgeleitet. Die Karte gibt Hinweise, welche Standorte sich aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besonders für die landwirtschaftliche Nutzung eignen. Gemäß der Karte weisen die Böden im Geltungsbereich eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf. Der Bewertungsunterschied zum oben beschriebenen landkreisweiten Vergleich resultiert wahrscheinlich daraus, dass im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ ein anderer, vermutlich bayernweiter Betrachtungsmaßstab angelegt wird.



Auszug aus Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden 1:25.000“ (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Schwermetallrückhalt

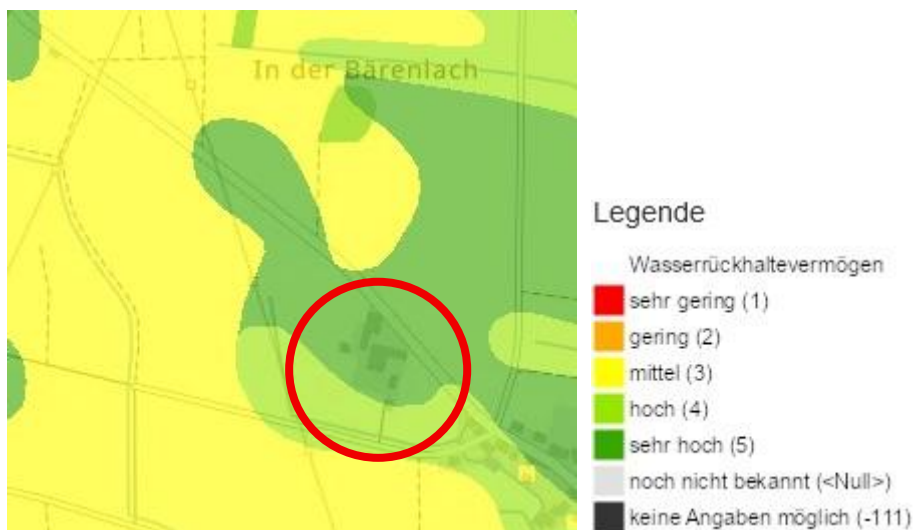
Die Auswertungskarte „Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium. Laut der Karte ist das Schwermetallrückhaltevermögen der Böden im Geltungsbereich als mittel einzustufen.



Auszug aus Auswertungskarte „Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium 1:25.000“ (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Wasserretentionsvermögen

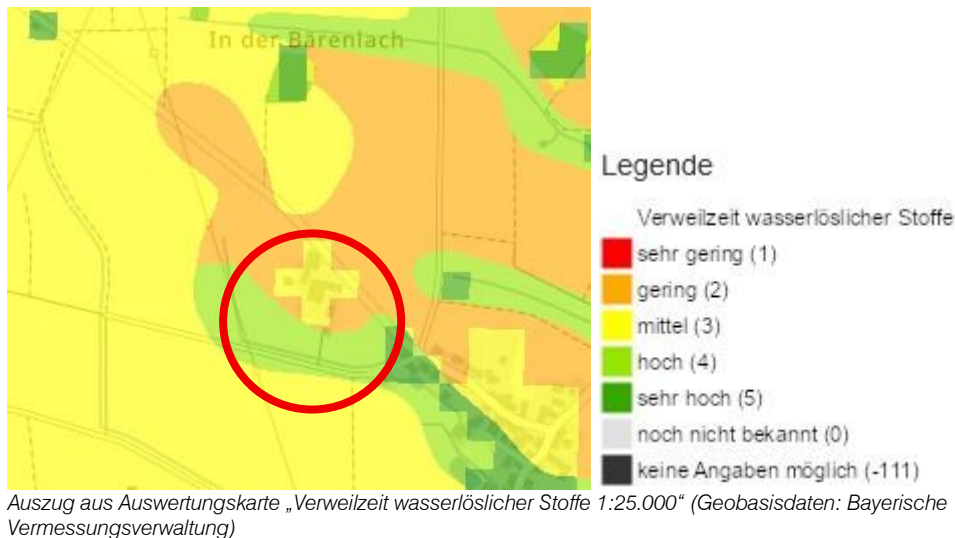
Die Auswertungskarte „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) das mittlere Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen. Gemäß der Karte ist das Rückhaltevermögen im Geltungsbereich als hoch bis sehr hoch einzustufen.



Auszug aus Auswertungskarte „Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen 1:25.000“ (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

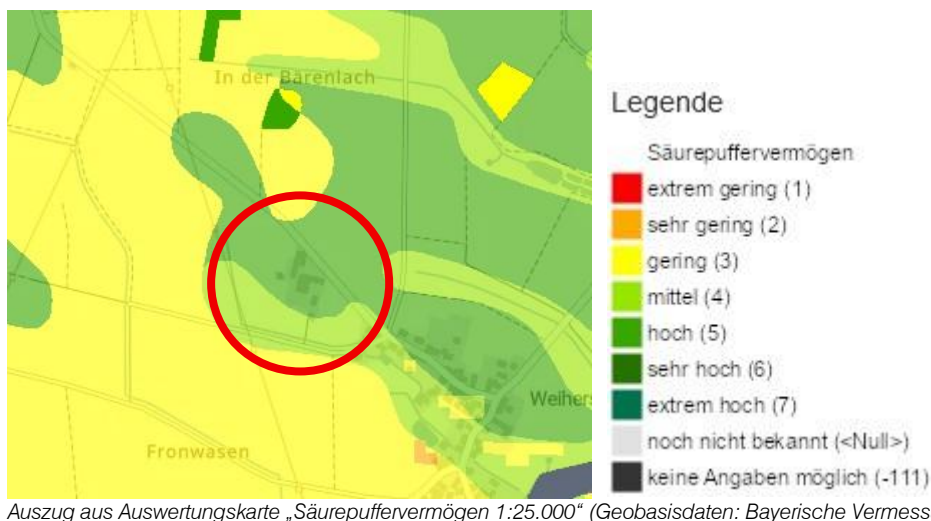
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe

Die Auswertungskarte „Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe 1:25.000“ zeigt für jede als Forst/Nicht-Forst nutzungsdifferenzierte Legendeneinheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe, z.B. von Nitrat, in der effektiven Wurzelzone. Aus durchschnittlicher langjähriger Sickerwasserrate und der Feldkapazität des effektiven Wurzelraums wird die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers abgeleitet und bewertet. Für den Geltungsbereich gibt die Karte eine geringe bis hohe Verweilzeit der o.g. Stoffe an.



Säurepuffervermögen

Säurepuffervermögen bei Effektiver Kationenaustauschkapazität. Die Bewertungskarte liefert Hinweise auf versauerungsgefährdete Standorte, an denen Maßnahmen zur Verbesserung des Basenvorrats sinnvoll sein können. Die Karte zeigt ein mittleres bis hohes Säurepuffervermögen für den Geltungsbereich.



Für den Geltungsbereich ist die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) aufgrund der potenziellen natürlichen Vegetation (Typischer Hainsimsen-Buchenwald), des bewegten Reliefs, der geringen Vernetzungsfunktion und der guten Wiederherstellbarkeit des Standortes in die Wertklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit für diesen Standort ist bei großräumiger Betrachtung als gering bis mittel zu bewerten, im landkreisweiten Vergleich liegt die Bodengüte im bzw. leicht über dem Durchschnitt. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist gemäß der Auswertungskarte als hoch bis sehr hoch einzustufen und somit in die



Wertklasse 4 bis 5 (hoch bis sehr hoch) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzustufen. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/13 in die Bewertungsklasse 3 (mittel) einzuordnen. Das Säurepuffervermögen des Bodens (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/15 in die Bewertungsklasse 4 bis 5 (mittel bis hoch) einzuordnen. Das Rückhaltevermögen (Verweilzeit) des Bodens (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/8 in die Bewertungsklasse 2 bis 4 (gering bis hoch) einzuordnen.

Da die Böden im Geltungsbereich regional und überregional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung.

Dem WWA Ansbach liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter bzw. überbauter Flächen und temporärer Lagerflächen abgetragen oder verdichtet. In diesen Bereichen werden die bodenökologischen Funktionen stark verändert oder gehen verloren. Die Bauausführung wird jedoch u.a. aufgrund der festgesetzten Gehölzerhaltsflächen behutsam und nicht auf allen Flächen in gleicher Intensität erfolgen.

Die geplante Bebauung verursacht eine unwiderrufliche Flächenversiegelung. Im SO 1 ist eine GRZ von 0,2, im SO 2 eine GRZ von 0,4 und im Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,2 zu erwarten.

Weiterhin wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt und Teile des Bodens ihrer Lebensraumfunktion für die Vegetation entzogen. Außerdem führen die Baumaßnahmen zu einer irreversiblen Veränderung der derzeitigen Bodenzusammensetzung und der gewachsenen Bodenprofile.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche eine Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Weiterhin soll der vor Ort geborgene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen wiederwendet werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich.

Als Verringerungsmaßnahmen sind die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Fußwegen sowie der Erhalt sämtlicher bestehender Gehölze geplant.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung als Sondergebiet und Wohngebiet bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten. Es verbleiben allerdings relativ große unversiegelte, zum Teil gehölzbestandene Bereiche, die später als Erholungs-/ Spielflächen für die Besucher genutzt werden.



Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich für die Bodenfunktionen ein geringer Gesamtwert bzw. eine geringe Schutzwürdigkeit des Standortes.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (auf Stellplätzen und Fußwegen) und durch den Erhalt von Gehölzflächen kann der Eingriff abgemildert werden. Aufgrund der geplanten Neuversiegelung in einem relativ großen außerörtlichen Plangebiet und der damit einhergehenden Reduktion der Bodenfunktionen ist der Eingriff jedoch insgesamt als **erheblich** einzustufen.



4.3 Fläche

Bestand

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebensgrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine relativ große Fläche von ca. 5,8 ha und wurde neben den Nutzungen als Ferienhof und der Wohnnutzung hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Bis auf die bestehenden Gebäude, Hofflächen, gepflasterte Wege sowie Schotterwege ist der Geltungsbereich aktuell unversiegelt und zum größten Teil als Mähwiese bzw. Weide genutzt.

Baubedingte Auswirkungen

Für das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 2,9 ha Grünland, welches derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, zu rechnen. Dabei sind im Teilgebiet SO 1 12 Ferienwohnungen und im Teilgebiet SO 2 bis zu 8 Ferienhäuser und 12 Ferienwohnungen zulässig. Im Wohngebiet können 2 Wohngebäude errichtet werden.

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 in den Sondergebieten und im Allgemeinen Wohngebiet 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. Damit ergeben sich folgende Flächengrößen für die überbaubaren Flächen.

	Gesamtfläche in m ²	GRZ	Durch Gebäude über- baubare Fläche in m ²	Durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen überbaubare Fläche in m ²	Überbau- bare Fläche gesamt
SO 1	16.929	0,2	3.386	1.693	5.079
SO 2	7.796	0,4	3.118	1.559	4.677
WA	2.141	0,2	428	214	642

D.h. es ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 1 ha zu rechnen, der durch Voll- und Teilversiegelung von zuvor unversiegelter Fläche entsteht.

Die ökologische Wirkung der zusätzlichen Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten soll soweit möglich durch versickerungsfähige Beläge, Begrünungskonzepte und eine landschaftsangepasste Gestaltung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche (Grünland) verloren, die bestehenden, naturschutzfachlich hochwertigeren Gehölzflächen bleiben jedoch erhalten. Im Flächennutzungsplan des Marktes Weidenbach ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, d.h. eine bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle bisher nicht vorgesehen. Durch die angestrebte Flächengröße mit geringer baulicher Dichte ist der Flächenverbrauch insgesamt relativ hoch, der Bebauungsplan schafft Baurecht für eine bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Fläche und erweitert damit den Siedlungskörper deutlich in die Landschaft hinein. Die geplante externe Ausgleichsfläche (Extensivgrünland



mit Obstbaumreihe) verbleibt weiterhin in landwirtschaftliche Nutzung. Es ist von erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten.

Ergebnis

Insgesamt sind bzgl. des Schutzguts Fläche **erhebliche** Eingriffe zu erwarten.

4.4 Wasser

Bestand

Wasserschutzbereiche sind im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden. Stillgewässer existieren ebenfalls nicht. Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft der Pointgraben als Gewässer III. Ordnung. Er führte bei der Bestandsaufnahme relativ wenig Wasser; es ist davon auszugehen, dass er zumindest in den Sommermonaten zeitweise trockenfällt. Der Graben ist vollständig begradigt, stark eingetieft und zu einem Wegseitengraben mit trapezförmigem Querprofil ausgebaut; ein gewässerbegleitender Gehölzsaum fehlt fast völlig. Der Graben beginnt am westlichen Rand des Geltungsbereiches, verläuft zum südwestlichen Eck und dann entlang des Flurweges an der Südgrenze bis zum Ortsrand, quert dort in einer Verrohrung den Weg, die in ein kleines kommunales (an privat verpachtetes) Rückhaltebecken mündet. Ab dem Auslauf aus diesem Becken hat der Bach ein eigenes Tälchen gebildet, das sich zur Ortsmitte hin immer stärker eintieft, und wird von einem gut ausgebildeten Gehölzsaum begleitet. In der Ortsmitte mündet er in den Dorfteich.

Die Untersuchungsfläche liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Der südliche Rand des Geltungsbereiches um den Pointgraben liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche aber nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind, da die Abgrenzung nicht auf hydraulischen Berechnungen, sondern auf relativ grobmaßstäblichen Kartengrundlagen beruht (Geologische Karte).



Wassersensible Bereiche und Höhenlinien, UmweltAtlas (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas_plus, 29.12.2025)

Grundwasser liegt gemäß der geologischen Karte Ansbach Süd Kartenblatt 6729 1:25.000 im Untersuchungsgebiet als Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter in den Festgesteinen des Keupers mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten vor. Im Rahmen der Baugrund- und Versickerungsuntersuchung Ferienhof Birnbaum (Sakosta GmbH, 06.10.2025) wurde bei den Bohrungen nach Bohrende jeweils eine Wasserstandsmessung mit einem Lichtlot durchgeführt. Bis zur jeweiligen Endtiefe wurde dabei nur bei SP5 Wasser 2,4 m u. GOK (450,29 m NHN) angetroffen. Der Wasserstand unterliegt jedoch generell stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen. Ein Bemessungswasserstand kann daher nur bei Vorliegen von langjährigen Grundwasserganglinien einer Grundwassermessstelle im näheren Umfeld des Baugebietes angegeben werden. Dies ist für das Planungsgebiet aufgrund fehlender Grundwassermessstellen nicht gegeben. Anhand der Erkenntnisse (Hydrogeologische Situation) der Baugrund- und Versickerungsuntersuchung wurde ein vorläufiger Bemessungswasserstand von 452 m NHN abgeleitet. Es ist anzunehmen, dass Grundwasser besonders im südlichen Bereich des Untersuchungsareals höher stehen kann, dies ist bei der Erschließung und Bebauung zu beachten (s.u. wasserrechtliche Erlaubnis).



Auszug aus „Baugrund- und Versickerungsuntersuchung“ (Sakosta, 06.10.2025)

An drei Bohrpunkten wurden Versickerungsversuche (V3, V4 und V6) durchgeführt (s. Abb oben). Die Lage dieser Punkte war so auf die Planung abgestimmt, dass für die Bereiche, in denen eine gezielte Versickerung aus topographischen und planerischen Gründen möglich wäre.

Versickerungsversuch V3 konnte bis 1,5 m u. GOK durchgeführt werden. Bei V4 und V6 war eine Versickerung nur in einer Tiefe von 0,5 m bzw. 0,7 m u. GOK möglich, da ab 1,1 m bei V4 bzw. 0,7 m bei V6 bindige Böden (Tone) vorliegen, welche keine bzw. nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der k_f – Wert von Versickerungsversuch 4 ergibt eine schwache Durchlässigkeit und die k_f – Werte der Versickerungsversuche 3 und 6 sind als durchlässig zu bezeichnen. Da sie sich aber nur auf eine flache obere Bodenschicht beziehen, unter der (v.a. im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes) tonige Sedimente anstehen, ist eine gezielte Versickerung der gesamten Regenwasserabflüsse aus dem Baugebiet (5jähriger Bemessungsregen) nicht realisierbar.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist der wassersensible Bereich des Pointgrabens betroffen. In wassersensiblen Bereichen können temporär hohe Grundwasserstände und Überschwemmungen auftreten. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde ein vorläufiger Bemessungswasserstand von 452 m NHN festgelegt. Eine Bauwasserhaltung im eigentlichen Sinn wird laut des Gutachtens voraussichtlich nicht erforderlich.

Tagwasser und Staunässe ist gegebenenfalls mit geeigneter Technik (Schmutzwasserpumpe) zu beseitigen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Während der Bauphase werden die anstehenden Böden durch Baumaschinen, Baustraßen



und Lagerplätze verdichtet. Die Bodenverdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und schränkt die Grundwasserneubildung ein. Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung auszugehen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. 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.

Das Oberflächenwasser wird 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 geleitet. Sämtliches Niederschlagswasser (auch der privaten Fahrwege) ist voraussichtlich unbelastet.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches anstehenden Tone schränken den Einbau von Versickerungsmulden hinsichtlich deren Tiefenlage (UK Mulde od. Rigole) stark ein. Oberflächennah könnte die Versickerung über Mulden bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m möglich sein. Da derart flache Mulden wohl kaum ausreichen, muss der Hauptteil des Regenwassers voraussichtlich gedrosselt in den Pointgraben eingeleitet werden. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der im Bodengutachten genannten Technischen Regelwerke zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung als Sonder- und Wohngebiet bleiben die baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten. Von besonderer Bedeutung sind dabei die reduzierte Grundwasserneubildung, da eine gezielte Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich ist, bzw. das reduzierte Wasserdargebotspotenzial (Fähigkeit des Landschaftshaushaltes, wirtschaftlich verwertbares Grund- und Oberflächenwasser bereitzustellen), die Reduzierung des Puffers gegen Stoffeinträge und die reduzierte Retentionsfunktion der Böden.

Ergebnis

Es entstehen keine Eingriffe in Oberflächengewässer. Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen (z.B. auf Stellplätzen) und die Entwässerung im Trennsystem sowie die Anlage von großzügigen Grünflächen mit Gehölzerhalt verringern die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Da der Großteil des Regenwassers über den Pointgraben abgeleitet wird, reduziert sich jedoch die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Aufgrund der Größe des Baugebiets und der damit einhergehenden Flächenversiegelung sind die Eingriffe bzgl. des Schutzgutes Wasser als **erheblich** einzustufen.

4.5 Klima / Luft

Bestand

Die unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Plangebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten (leichtes Gefälle in südöstlicher Richtung) ist davon auszugehen, dass diese Kaltluft in Richtung Pointgraben und dort weiter in östlicher Richtung in den Siedlungsbereich abfließt.

Baubedingte Auswirkungen auf das Klima



Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsgasen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima

Die kleinklimatischen Veränderungen auf der Fläche (geringere Luftfeuchte und stärkere Temperaturschwankungen) sind aufgrund der geringen baulichen Dichte und des Erhalts der bestehenden Gehölze unerheblich.

Im Sinne einer nachhaltigen und dem Klimawandel angepassten Entwicklung ist es grundsätzlich zu empfehlen, weitestgehend auf die Nutzung fossiler Energieträger für die Strom- und Wärmeversorgung des Baugebiets zu verzichten und die Nutzung regenerativer Energien zu maximieren und das Gebiet mit einer eigenen Energieversorgung auszustatten.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugebiet weist hinsichtlich der Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels keine Besonderheiten auf (wie z.B. Lage in hoch verdichteten Innenstadtbereichen, windexponierte Lage oder Lage in einer Senke).

Ergebnis

Um die kleinklimatischen Effekte zu verringern, sind die Erhaltung sämtlicher Gehölze, neue Gehölzpflanzungen und die oberflächige Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Wenn die o.g. Energieversorgung ohne die Nutzung fossiler Energieträger erfolgt, sind trotz der Neuversiegelung **keine erheblichen Eingriffe** bzgl. des Schutzgutes Klima/ Luft zu erwarten.

4.6 Landschafts-/Ortsbild

Bestand

Das Gelände im Geltungsbereich ist flach geneigt. Es fällt auf einer Länge von ca. 650 m gleichmäßig in Richtung Südosten um ca. 7,5m. Der tiefste Punkt im Südosten liegt auf ca. 452,5 m NHN, der höchste Punkt im Nordwesten liegt auf ca. 460m NHN.



Höhenentwicklung und Wander-/ Radwege (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas plus>, 29.12.2025)

Der Geltungsbereich liegt zwischen Ortsrand landwirtschaftlicher Flur. Vom Ortsrand aus blickt man aktuell 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.

Die Vielfalt an Vegetationsstrukturen, Wiesen, Weiden und Gebäuden erzeugen auf der Fläche selbst einen abwechslungsreichen Eindruck. Es sind keine öffentlichen Wander- oder Radwege im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung vorhanden. Der nächstgelegene öffentliche Radweg des Landkreises Ansbach liegt ca. 500 m östlich des Geltungsbereiches und verläuft durch die Ortschaft Weiherschneidbach. Die neuen Gebäude wären voraussichtlich von diesem Radweg aus und auch vom öffentlichen Straßenraum der Weiherschneidbacher Straße und dem Feldweg südlich des Geltungsbereiches, der von den Bewohnern Weiherschneidbachs zum Spazieren gehen, etc. genutzt wird, wahrnehmbar.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Funktionsbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baueinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Durch den Bau neuer Gebäude entstehen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen abgemildert werden müssen. Daher sind am westlichen, nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches Gehölzpflanzungen mit heimischen Gehölzen sowie der Erhalt bestehender Gehölze festgesetzt, die die Einsehbarkeit des Plangebietes von der Weiherschneidbacher Straße, des Feldweges im Süden und des öffentlichen Radweges im



Westen verringern und die neu geplanten Nebengebäude im Nordwesten (Hackschnitzel) und Westen einzugrünen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung des Sondergebietes, entstehen keine darüberhinausgehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Ergebnis

Die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes sind bei Einhaltung der o.g. Eingrünungsmaßnahmen als **nicht erheblich** einzustufen.

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Lärm

Schallemissionen

Bestand

Geruchs- oder Geräuschemissionen durch die vorhandene und ggf. erweiterte Tierhaltung (z. B. Kleintiere) sind im Rahmen des ortsüblichen Maßes zu bewerten. Die Tierhaltung und der Betrieb als Ferienhof sind bereits vorhanden und ortsverträglich etabliert. 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 des Plangebiets oder der Umgebung durch übermäßige Emissionen ist nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit entstehen Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen, die sich aufgrund der Größe des Gebiets voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinziehen, allerdings mit längeren Pausen. Dabei wird der östlich des Geltungsbereiches gelegene Siedlungsbereich eventuell durch den Durchgangsverkehr der Baustellenfahrzeuge beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden jedoch eingehalten (AVV Baulärm). Insgesamt sind trotzdem Beeinträchtigungen des benachbarten Siedlungsbereiches durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet „Ferienhof“ mit Tierhaltung sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Es handelt sich um eine kleinteilige 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 nach Westen ausgerichtet und nur dort, also auf der ortsabgewandten Seite, zulässig, dort bereits vorhanden und ortsverträglich etabliert. Durch die Maßnahme ist eine Zunahme an Verkehr und daraus resultierendem Lärm zu erwarten. 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); durch die Planung ist insgesamt mit einer Zunahme auf ca. 270 Kfz/Tag zu rechnen. 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. Daher ist nicht zu erwarten, dass der Betrieb in der Wohnnachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Geräuschen im Sinne der TA Lärm verursacht (vgl. Kap. 4.3.7. Begründung Teil A).



Ergebnis:

Es sind zwar zeitlich begrenzte, doch eventuell erhebliche Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes durch die Bautätigkeiten zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind unerheblich, da sich die geplante Feriennutzung ausdrücklich an Erholungssuchende und Familien richtet, die im Gebiet ihren Urlaub verbringen und selbst eine sensible Nutzung darstellt. Häufige Zu- und Abfahrten, wie sie z.B. durch einen Gastronomiebetrieb entstehen würden, sind nicht zu erwarten, da das Gebiet nur von Feriengästen frequentiert wird.

Schallimmissionen

Bestand

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

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine geplanten Bautätigkeiten im näheren Umfeld des Geltungsbereiches bekannt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Plangebiet aus dem näheren Umfeld des Geltungsbereiches bekannt.

Ergebnis:

Es sind **keine erheblichen Auswirkungen** hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im bestehenden Siedlungsbereich von Weiheranschneidbach zu erwarten.

4.7.2 Schadstoffe

Bestand

Die Luftqualität im Geltungsbereich ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft, der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und der zahlreich vorhandenen Gehölze voraussichtlich relativ gut; relevante Quellen für Schadstoffbelastungen in der näheren Umgebung sind die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Weiheranschneidbacher Straße und ggf. Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsgasen durch Baumaschinen kommen.



Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung entsteht zwar eine Zunahme des Kfz-Verkehrs und damit der Luftbelastung mit Schadstoffen, diese ist aber im Vergleich zur Bestandssituation als gering einzustufen. Auf nähere gutachterliche Untersuchungen zum Thema Luftqualität und Feinstaub wird verzichtet, da nach der Rechtsprechung die Einhaltung der Grenzwerte für die Luftreinhaltung keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist. Dem Grundsatz der Problembewältigung wird im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV (bzw. zwischenzeitlich: 39. BImSchV) im Bauleitplanverfahren in der Regel hinreichend Rechnung getragen, wenn nicht absehbar ist, dass das Vorhaben die Möglichkeit ausschließt, die Einhaltung dieser Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung zu sichern (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.5.2004, Az. 9 A 6.03). Im vorliegenden Fall wird nicht verkannt, dass am Standort zwar Belastungen vorliegen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es hier nicht um ein besonders emittierendes Bauprojekt geht (überwiegend Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung, kein produzierendes oder sonstiges Gewerbe mit nennenswerten Emissionen). Die Schadstoffemissionen der geplanten Energieversorgung (Hackschnitzel-Blockheizkraftwerk) liegen innerhalb der gesetzlichen vorgegebenen Grenzen und sind daher nicht relevant.

Durch die Planung entsteht keine starke Zunahme des Kfz-Verkehrs im Vergleich zur Bestandssituation und damit auch keine Zunahme der Luftbelastung mit Schadstoffen. Die Luftbelastung wird zudem durch die positive Wirkung der zahlreichen zu erhaltenden Bäume und der Pflanzung weiterer Gehölze im Plangebiet abgemildert.

Ergebnis:

Vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch den bestehenden Verkehr, der Ortsrandlage, die eine ausreichende Versorgung mit Frischluft sicherstellt, sowie dem Erhalt sämtlicher bestehender Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität als **nicht erheblich** einzustufen.

4.7.3 Erschütterungen

Bestand

Im Bestand sind derzeit keine Quellen für Erschütterungen oder Sekundärluftschall vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeit sind zwar Erschütterungen zu erwarten, die jedoch im gesetzlich zulässigen bzw. durch die DIN 4150 vorgegebenen Rahmen liegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb bzw. die dauerhafte Nutzung der Fläche werden keine erwähnenswerten Erschütterungen oder Sekundärluftschall verursacht.

Ergebnis:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die auf das Plangebiet einwirkenden und die während der Bauphase vom Plangebiet ausgehenden Erschütterungen unter den unteren Anhaltswerten der hier relevanten DIN 4150 liegen und somit **nicht erheblich** sind.



4.7.4 Licht

Bestand

Aktuell gibt es keine nächtliche Beleuchtung auf dem Gelände des Ferienhofs.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist keine nächtliche Bautätigkeit geplant; baubedingte Lichtemissionen sind daher nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Realisierung des Baugebiets sind geringe zusätzliche Lichtemissionen auf dem Gelände des Ferienhofs durch die Beleuchtung der Fußwege und der Erschließungsstraße zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Beleuchtung der Außenanlagen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln festgesetzt. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

Ergebnis

Es sind nur geringe zusätzliche Lichtemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahme zusätzlich verringert werden; daher ist die Planung diesbezüglich **unerheblich**.

4.7.5 Wärme und Strahlung

Bestand:

Derzeit sind keine Emissionsquellen von Wärme und Strahlung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bekannt.

baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen entstehen keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Wärmeemissionen der geplanten Gebäude werden voraussichtlich gering bzw. im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausfallen.

Ergebnis

Es sind **keine erheblichen Auswirkungen** bzgl. Wärme und Strahlung zu erwarten.

4.8 Erholung / Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt

Erholung

Bestand

Der Geltungsbereich erfüllt derzeit nur eine Naherholungsfunktion für die Besucher und Bewohner des Ferienhofs. Aktuell sind eine große Spielscheune, ein Garten mit Spielgeräten sowie die Weideflächen für Tierbegegnungen vorhanden, die durch Schotterwege miteinander verbunden sind. Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen näherer Umgebung sind keine öffentlichen Wander- oder Radwege vorhanden. Der nächstgelegene öffentliche Radweg des Landkreises Ansbach liegt ca. 500 m östlich des Geltungsbereiches und verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die Ortschaft Weiherschneidbach und dann weiter durch die landwirtschaftliche Flur. Die neuen Gebäude wären voraussichtlich vom nördlichen Teil dieses Radweges aus sichtbar. Zudem wären sie vom öffentlichen Straßenraum der Weiherschneidbacher Straße und dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldweg wahrnehmbar, der von den Bewohnern Weiherschneidbachs zum Spazieren gehen, Radeln etc. genutzt wird.

Ca. 1.000 m westlich des Geltungsbereiches verläuft der Radweg „Fränkisches Seenland - Tore-Türme-Schlösser“. Die geplanten Baukörper sind jedoch aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Vegetation von diesem Radweg aus nicht sichtbar.



Rad- und Wanderwege (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, 31.12.2025)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden die angrenzenden Bereiche (Feldweg im Süden, östlich gelegene Wohnbebauung) hinsichtlich ihrer **Erholungseignung** durch Lärm, stoffliche Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen geringfügig belastet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung des Baugebiets entstehen für die Erholung der Gäste des Ferienhofes neue Übernachtungsmöglichkeiten und wertvolle Aufenthaltsbereiche. Das Projekt trägt stark zur Verbesserung der Urlaubsmöglichkeiten in der Region bei, denn es wertet den bereits bestehenden Ferienhof auf, vergrößert ihn und macht ihn so zu einem attraktiven Anziehungspunkt v.a. für naturverbundene Familien mit Kindern, der auch eine etwas weitere Anfahrt lohnt.

Durch den Erhalt der Gehölze können Schattenplätze mit verschiedenen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten angeboten werden. Die Neugestaltung der Freiflächen sieht zudem zahlreiche Baumpflanzungen, Plätze und Spielbereiche sowie Tierbegegnungsmöglichkeiten vor.

Da der gesamte Gehölzbestand erhalten bleibt und Eingrünungen im Westen, Norden und Süden des Geltungsbereiches festgesetzt sind, wird das Baugebiet keine von Straßen, Wander-, Rad- oder Spazierwegen aus erkennbaren negativen optischen Auswirkungen haben.

Ergebnis

Insgesamt sind **keine erheblichen Eingriffe** bzgl. der Erholungsfunktion zu erwarten; vielmehr führt das Vorhaben hier zu einer **deutlichen Verbesserung**.



Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt

Bestand

Störfallbetriebe gemäß der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Baubereich sind keine Altlasten gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) bekannt, auch die Bodenuntersuchungen weisen nicht auf Altlasten hin.

Baubedingte Auswirkungen

Werden im Rahmen der Aushubarbeiten Auffüllungen gefunden, sind diese in Abstimmung mit dem LRA gem. den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln und nach Beprobung abfallrechtlich zu deklarieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III) sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt sind bei Beachtung der o.g. Maßnahmen bzgl. etwaiger künstlicher Auffüllungen **keine erheblichen Eingriffe** bzgl. der menschlichen Gesundheit und Umwelt zu erwarten.

4.9 kulturelles Erbe

Bestand:

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich laut bayerischem Denkmalatlas nicht bekannt (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, 2024).

Ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich laut Denkmalatlas Bayern ein Bodendenkmal mit der Aktennummer: D-5-6729-0010. Es handelt sich hierbei um einen Bestattungsort vor- und frühgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Zeitstellung (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da sich das o.g. Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches befindet, hat das Plangebiet hinsichtlich dieses Schutzgutes nach aktuellem Kenntnisstand also eine geringe (bzw. keine) Wertigkeit. Um Eingriffe in etwaig vorhandene weitere Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind im Rahmen der Bauarbeiten alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme sind bau- und betriebsbedingt **keine erheblichen Beeinträchtigungen** dieses Schutzguts zu erwarten.

4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bestand:

Aktuell fallen gewöhnliche Abfälle durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Wohnnutzung sowie die Nutzung der Ferienwohnungen an.

Baubedingte Auswirkungen

Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden



Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der geplanten Bebauung wird sich die Art der Abfälle nicht ändern, es sind also keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten. Voraussichtlich wird sich jedoch die Abfallmenge durch die höhere Anzahl an Feriengästen vergrößern.

Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch eine ausreichend dimensionierte Erschließung sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Ergebnis

Somit ist von **keiner Eingriffserheblichkeit** auszugehen.

4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet

Im Rahmen des Vorhabens werden folgende Wechselwirkungen zwischen Eingriffen in einzelne Schutzgüter entstehen:

- Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die teilweise Neuversiegelung beeinträchtigt. Durch die Überbauung wird die Filterfunktion des Bodens unterbunden, dadurch sind (geringe) negative Auswirkungen auf das Wasserregime (Grundwasserneubildung) zu erwarten.
- Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten, somit auch keine diesbezüglichen Wechselwirkungen.

Ergebnis:

Die Wechselwirkungen beschränken sich auf allgemeine funktionale Zusammenhänge zwischen zwei Prüfkriterien. Wechselwirkungen, die insgesamt zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Da in der Nähe des Geltungsbereiches derzeit keine weiteren größeren Eingriffsvorhaben geplant sind, sind Kumulierungswirkungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete nicht zu erwarten.

4.13 eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen

Bezüglich der zu verwendenden Baustoffe sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Gesundheitsgefährdungen werden dadurch vermieden. Vielmehr soll hier ein zeitgemäßes Baugebiet mit kleinen Gebäuden, voraussichtlich unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Während der zukünftigen Nutzung werden keine gesundheitsgefährdenden Stoffe freigesetzt.

Ergebnis

Somit ist **keine Eingriffserheblichkeit** gegeben.



5 Prognosen zum Umweltzustand

5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Umweltzustand sind in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben.

5.2 Prognose für die Null-Variante

Im Bereich der neuen Bauflächen würde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterhin in dieser Nutzung verbleiben. Es würden keine Versiegelung und keinerlei sonstige Eingriffe in die oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden. Allerdings würde auch keine bauliche Anpassung des Ferienhofs an heutige Standards und Bedürfnisse der Besucher erfolgen. Daraus resultierend könnte der Betrieb des Ferienhofs am Standort in Weiher-schneidbach nicht langfristig sichergestellt werden und es müsste auf einen Ersatzstandort ausgewichen werden. Die Chance würde nicht genutzt, durch Vergrößerung und Aufwertung eines bestehenden Erholungsstandortes die regionalen Erholungsmöglichkeiten deutlich zu verbessern.

5.3 Diskussion anderer Bauvarianten

Grundsätzlich erfolgt eine Prüfung von Standortvarianten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Daher sei an dieser Stelle auf das Kapitel Bedarfsermittlung / Alternativenprüfung wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

In der vorliegenden Umweltprüfung wird daher nur auf die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüften Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs eingegangen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde die städtebauliche Planung mehrmals geändert, zum Teil bereits während der Phase der Rahmenplanung vor der Erarbeitung des Vorentwurfs. Hierbei wurden mehrere Varianten hinsichtlich der funktionalen Aufteilung der Flächen geprüft; die im Vorentwurf gewählte und im Entwurf beibehaltene Konfiguration (Wohnhaus am Ortsrand, anschließend kleine Ferienhäuschen, zur Straße hin Cafegebäude, westlich davon bestehender Ferienhof, am westlichen Rand landwirtschaftliche Nutzungen und Nebengebäude) wurde mit dem Ziel gewählt, einen städtebaulich sinnvollen Übergang zum Ortsrand zu finden und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Bei der Überarbeitung der Planung vom Vorentwurf zum Entwurf stand besonders die Analyse und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Lage und Gestaltung der Ausgleichflächen im Vordergrund.

Außerdem wurden aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden zum Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf folgende Änderungen der Festsetzungen vorgenommen:

- Die Ergebnisse des geohydrologischen Gutachtens wurden ausgewertet und in Begründung und Umweltbericht beschrieben. Sie dienten auch als Grundlage für die ggf. zu erstellende Erschließungsplanung (hier v.a. Entwässerung).
- Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Beeinträchtigungen eventuell im Geltungsbereich vorkommender Arten wurden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens (mit Ortsbegehung) geprüft.
- Zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise zu internen und externen Ausgleichflächen wurden ergänzt. Dadurch wird eine angemessene Kompensation



der zu erwartenden Eingriffe nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewährleistet. In diesem Zuge wurden die internen und die externe Ausgleichsmaßnahme geplant und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dazu wurde der Geltungsbereich im Westen für die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen erweitert, die neben der Eingrünung der geplanten Gebäude auch als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft dienen. Auf der Fl.Nr. 554 Gem. Leidendorf ist eine externe Ausgleichsfläche geplant, auf der 5 Obstbäume gepflanzt und artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden soll.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden die im Folgenden dargestellten Maßnahmen umgesetzt.

6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt sollten durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden:

- Erhalt sämtlicher bestehender Gehölze im Geltungsbereich, ggf. Baumschutzmaßnahmen bei zu erhaltenden Bestandsbäumen
- naturnahe Gestaltung von Grünflächen mit Pflanzung standortgerechter, größtenteils heimischer Laubbäume und Sträucher
- Randeingrünungen durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Entwässerung im Trennsystem mit entsprechendem Regenwasserrückhalt, Versickerung eines geringen Anteils im Baugebiet und gedrosselter Einleitung des größten Anteils in den Vorfluter (Pointgraben)
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Durchführung der Baufelddräumung und aller Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

6.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen

(s. Teil A, Kap. 1)

6.3 Artenschutz

siehe Kap. 4.1

7 Hinweise zum Monitoring

Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen ist bisher noch nicht erfolgt. Sie müssen vor den Eingriffen im Geltungsbereich durchgeführt werden. Die Baum-



und Strauchpflanzungen im Sonder- und Wohngebiet erfolgen unmittelbar anschließend an die Baumaßnahmen.

Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen und der Bepflanzungen im Baugebiet ist nach Fertigstellung durch die Gemeinde und der artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen und zu dokumentieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ferienhof Weiherneidbach“ entspricht dem Ziel des Marktes Weidenbach, den Betrieb des Ferienhofs langfristig zu sichern und neue Wohnmöglichkeiten für die Eigentümer und Betreiber des Hofes zu schaffen. Das Angebot des Ferienhofs soll weiter ausgebaut und attraktiver für verschiedene Urlaubsangebote aufgestellt werden.

Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Ansiedlung der Gebäude zu schaffen und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung am bestehenden Ortsrand von Weiherneidbach zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den anerkannten Bewertungsmaßstäben untersucht. Im Vergleich zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Boden, Wasser und Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen bzgl. der Kriterien Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaftsbild, menschliche Gesundheit (Erholung, Emissionen (Lärm), Erschütterungen und Licht) sowie Abfälle/Entsorgung zu erwarten, hinsichtlich der Erholungsfunktion erfolgt sogar eine Verbesserung. Die Schutzgüter: eingesetzte Techniken und Stoffe, Klima/Luft und Emissionen (Schadstoffe, Wärme, Strahlung) bleiben von der Planung unberührt. Aufgrund der Nähe eines bekannten Bodendenkmals sind für das Schutzgut kulturelles Erbe die genannten Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten, dann sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzguts zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sowie Risiken für die menschliche Gesundheit und Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen und durch Festsetzungen konkretisierten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bewirken eine Reduzierung der Eingriffe. Die unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bei Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungs- / und Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Nürnberg, 23.02.2026

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl, Dipl.-Ing. S. Klebe
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach



Sebastian Klebe - Landschaftsarchitekt