



MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH

STELLUNGNAHMEN

ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)
/ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„FERIENHOF WEIHERSCHNEIDBACH“

- VORENTWURF -

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

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit	Anregun- gen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äu- ßerung
Behörden und Stellen					
1	Regierung von Mittelfranken			X	
2	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken			X	
3	Landratsamt Ansbach	X	X		
4	Gesundheitsamt Ansbach			X	
5	Staatliches Bauamt Ansbach			X	
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach		X		
7	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	X	X		
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach		X		
9	Bayerischer Bauernverband		X		
10	Landschaftspflegeverband Mittelfranken				
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege				
12	Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe	X	X		
13	Fachberatung für das Fischereiwesen des Bezirks Mittelfranken				
14	N-ergie Netz		X		
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	X	X		
16	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG			X	
17	IHK			X	
18	Freiwillige Feuerwehr Weidenbach			X	
19	Markt Bechhofen				
20	Gemeinde Burgoberbach			X	
21	Markt Arberg				
22	Gemeinde Muhr am See				
23	Stadt Merkendorf			X	
24	Markt Lichtenau			X	
25	Stadt Ansbach				
26	Stadt Gunzenhausen				
27	Stadt Ornbau				
28	Landwirtschaftliche Lehranstalten				
29	Bezirk Mittelfranken				
Anerkannte Verbände nach § 29 BNatSchG					
30	Landesbund für Vogelschutz e.V.				
31	Bund Naturschutz				
Öffentlichkeit					
1	Öffentlichkeit 1	X	X		

Die grau hinterlegten Behörden und sonstigen TöB haben nicht geantwortet.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Bedenken / keine habe folgende Träger öffentlicher Belange geäußert:

- TöB Nr.: 01 – Regierung von Mittelfranken
- TöB Nr.: 02 – Regionaler Planungsverband
- TöB Nr.: 04 – Landratsamt Ansbach Gesundheitsamt
- TöB Nr.: 05 – Staatliches Bauamt Ansbach
- TöB Nr.: 19 – Vodafone GmbH
- TöB Nr.: 22 – IHK
- Nachbargemeinde Burgoberbach
- Nachbargemeinde Merkendorf
- Nachbargemeinde Lichtenau

TöB Nr.: 03 Landratsamt Ansbach	
Stellungnahme vom: 07.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Naturschutz – Sachgebiet 44:	
Die Gemeinde Weidenbach plant die Aufstellung und Ausweisung des Bebauungsplan "Ferienhof Weihersehneidbach" auf einer Teilfläche des Flurstück 650 der Gemarkung Leidendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt 29000 m². Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weidenbach ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll hieraus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhof mit Tierhaltung erfolgen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des FNP erforderlich. Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht wird zu dem Vorentwurf für die 12. FNP-Änderung und dem Vorentwurf für den Bebauungsplan Ferienhof Weihersehneidbach, wie folgt Stellung genommen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Schutzgebiete im Sinne des § 20 BNatSchG sowie gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte oder auch in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Jedoch befinden sich zahlreiche Ansammlung von vorhandenen Gehölzstrukturen, welche als wertvolle und geschützte Habitatstrukturen dienen. Dessen Erhalt ist im Vorentwurf des Bebauungsplans mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern beschrieben. Womit es zu keinem Eingriff in die bestehenden Strukturen kommt. Dies wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder SPA-Gebiet) werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls nicht berührt oder beeinträchtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise entsprechen den bereits vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen. Weitere Anpassungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

tigt.	
Die Grünordnungsplan sieht zur Eingrünung des Geltungsbereichs Richtung Süden, Norden sowie Westen den Erhalt der bestehenden Laubbäume sowie die standortgebundene Pflanzung von Laubbäumen vor. Richtung Osten ist der Geltungsbereich von Bestehenden Bebauungen begrenzt. Mit den in den textlichen Festsetzungen dargestellten Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse I sowie II besteht Einverständnis. Grundsätzlich gibt es mit der textlichen Festsetzung 10. Anpflanzen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter der Voraussetzung, dass die Pflanzliste zum Entwurf des Bebauungsplans nachgereicht wird, keine Einwände.	Die Hinweise werden aufgenommen. Die geforderte Pflanzliste wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Die Festsetzungen entsprechen bereits den Zielen der Grünordnung; weiterer Anpassungsbedarf besteht nicht.
Der Umweltbericht, die Bilanzierung des Eingriffs sowie des benötigten Ausgleichsbedarfs mit Darstellung in Text und Plan und einem Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung liegt dem Vorentwurf zu der Bauleitplanung noch nicht bei und wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung kann daher erst zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Unterlagen sowie die Planung der Ausgleichsflächen werden erstellt und im Bebauungsplanentwurf vollständig eingebracht. Die Ergebnisse des aktuell bereits vorliegenden Kurzen Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Büro Bachmann Artenschutz) werden zum Entwurfsstand ausgewertet und in die Planung eingearbeitet. Eine abschließende fachliche Bewertung ist dann im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB möglich.
Fazit Aus oben genannten Gründen besteht noch Ergänzungsbedarf hinsichtlich des Vorentwurfs der Bauleitplanung. Abschließend kann zum aktuellem Vorentwurf von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht Stellung genommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fehlenden Fachunterlagen werden zum Entwurf ergänzt. Eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung ist dann möglich.
SG 23 - Abfallwirtschaft	
Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte bezüglich o. g. Bebauungsplan folgende Anmerkungen festhalten. Auf Grund der fehlenden Bemaßung zur Straßenbreite, ist eine abschließende Bewertung des Bebauungsplanes nicht möglich. Allgemein ist jedoch festzuhalten, dass eine Anfahrt der Grundstücke von Müllfahrzeugen gewährleistet sein muss. Bei einer Straßenbreite von unter 5,00 m kann hier nicht davon ausgegangen werden. Empfehlenswert ist hier eine Straßenbreite von ca. 5,50 m als Mindestmaß. Wir bitten dies besonders beim Anlegen von Fußwegen zu berücksichtigen. Ggf. ist hier, sollte die Straßenbreite nicht ausreichend breit sein, ein beidseitiges Haltverbot in Betracht zu ziehen. Beachten Sie bitte, dass ein gefahrenträchtiges Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen möglichst zu vermieden ist. Das beginnt schon bei der Planung des neuen Gebiets. Die Entsorgungsunternehmen planen die Abfallabholung grundsätzlich so, dass unfallträchtige Rückwärtsfahrten vermieden werden. Weiterhin ist das Befahren von private-n Grundstücken durch die Entsorgungsfahrzeuge grundsätzlich	Die Hinweise des Sachgebiets Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um die planungsrechtliche Absicherung und Weiterentwicklung einer bestehenden Nutzung handelt. Eine geordnete Entsorgung ist bereits aktuell sichergestellt und wird seit Jahren durch die Entsorgungsfahrzeuge praktiziert. Da keine neuen Erschließungsstraßen angelegt werden, sondern der Bestand festgeschrieben wird, sind bauliche Erweiterungen der Verkehrsflächen weder städtebaulich erforderlich noch im Rahmen des Bestandsschutzes verhältnismäßig. Aufgrund der Lage außerhalb der geschlossenen Ortschaft ist das Halten auf der Fahrbahn (§ 12 StVO) bereits gesetzlich untersagt, sodass die vorhandene Straßenbreite für die Entsorgungsfahrzeuge im fließenden Verkehr faktisch ausreicht. Ein Rückwärtsfahren findet im Rahmen der etablierten Routenführung bereits jetzt nicht statt.

untersagt.	
------------	--

TöB Nr.: 06	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Stellungnahme vom: 06.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird bei Erforderlichkeit die Vergabe von Straßennamen und Hausnummern rechtzeitig vorsehen, um einen ordnungsgemäßen Ablauf im Liegenschaftskataster zu gewährleisten.

TöB Nr.: 07	Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Stellungnahme vom: 31.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: Nicht relevant	Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine rechtlich verbindlichen fachgesetzlichen Vorgaben berührt sind, bestehen keine Auswirkungen auf die Abwägung und den Vorentwurf.
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: nicht relevant	Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht, ergibt sich kein Handlungsbedarf für den Vorentwurf.
3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: nicht relevant	Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Planungen des Wasserwirtschaftsamtes vorliegen, bestehen keine Auswirkungen auf den Vorentwurf.
4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen	
4.1 Oberirdische Gewässer nicht relevant	Zu 4.1 Wird zur Kenntnis genommen.
4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).	Zu 4.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung (Anordnung der Gebäude) gewährleistet, dass natürliche Wasserabflüsse bei Starkregen erhalten bleiben und keine Verschlechterung angrenzender Grundstücke entsteht. Damit werden die Anforderungen des § 37 Abs. 1 WHG eingehalten.
4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand Im Bereich des Planungsgebiets ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Amtliche Messstellen liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtli-	Zu 4.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im zwischenzeitlich vorliegenden geohydrologischen Gutachten wurde nur in der südöstlichen Bohrung Grundwasser angetroffen, in einer Tiefe von 2,4 m unter GOK. Aufgrund der saisonal schwankenden Grundwasserstände könnte der Grundwasserflurab-

che Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.	stand im Südosten zeitweise auch geringer sein, im übrigen Plangebiet ist laut dem Gutachten von ca. 3,0 m auszugehen. Die Vorgaben zum Grundwasserabfluss und die Beantragung wasserrechtlicher Erlaubnisse werden bei der Umsetzung der Erschließung und Bebauung beachtet. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf Kläranlage oder Abwasserabgabe entstehen.
Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (Weiße Wanne mit druckwasserdichten Fenstern) oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“	Der Vorschlag wird übernommen und als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Hinweise dienen der Information der Bauherrinnen und Bauherren und geben konkrete Empfehlungen zur Vermeidung von Schäden durch hohen Grundwasserstand.
4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. 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).	Zu 4.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da keine Altlasten oder belasteten Böden bekannt sind, besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Die Einhaltung der Mitteilungspflichten bei Auffälligkeiten während der Bauarbeiten wird empfohlen und entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts. Textliche Hinweise zu den gesetzlichen Vorgaben bzgl. Altlasten sind im Planblatt bereits enthalten.
4.5 Vorsorgender Bodenschutz Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. 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. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.	Zu 4.5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Durch die Einhaltung der genannten Regelwerke und eine minimierte Flächenversiegelung werden die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt. Textliche Hinweise zu den gesetzlichen Vorgaben bzgl. Bodenschutz sind im Planblatt bereits enthalten.
4.6 Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung (auch Löschwasser) zu achten.	Zu 4.6 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz vor, und die Versorgungskapazitäten (Menge, Druck, Löschwasser) werden im Rahmen der Erschließung überprüft und sichergestellt.
4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG) <i>Häusliches Schmutzwasser</i>	Zu 4.7 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem an die bestehende Kanalisation. Niederschlagswasser Gemäß § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Wir weisen zudem darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.	Planung sieht die Abwasserentsorgung im Trennsystem vor. Die Einleitung von Niederschlagswasser erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften und technischen Regelwerke. Die Erstellung einer Entwässerungsplanung und gegebenenfalls das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Rahmen der Umsetzung sichergestellt.
5. Zusammenfassung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhof Weiher-schneidbach“ der Gemeinde Weidenbach bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die oben genannten Punkte beachtet werden. Auch mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren besteht Einverständnis.	Zu 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt sicher, dass die zuvor genannten Punkte bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass mit der parallelen Flächennutzungsplanänderung Einverständnis besteht.

TöB Nr.: 09	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ansbach
Stellungnahme vom: 08.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Gegen die vorgestellten Planungen der Gemeinde Weidenbach bestehen keine Einwände.	
Wir möchten jedoch folgende Hinweise geben: Zu Punkt 3.5 Immissionen der Begründung: Bei der Errichtung von landwirtschaftlichen Tierhaltungen sind immissionsrechtlich erforderliche Abstände zur fremden Wohnbebauung oder für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Gebäuden einzuhalten. Dies wird im jeweils erforderlichen Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen geprüft. Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf sind zu dulden. Für ggf. erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen mahnen wir vorsorglich den	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Immissionsschutz wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzelbetriebsbezogen überprüft; somit sind die gesetzlichen Anforderungen gewährleistet. Die Duldung von ortsüblichen Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung ist rechtlich vorgesehen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist auf dem Planblatt bereits enthalten. Grundsätzlicher sparsamer Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche wird bei der Planung von Aus-

Grundsatz zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche (BauGB § 1a Abs. 2 Satz 1) an. Bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen sollte möglichst vermieden werden, weitere landwirtschaftliche Flächen (größtmögliche Schonung) aus der Nutzung zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich auf dem Planungsgebiet und durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Ggf. ist der Bewirtschafter der beanspruchten landwirtschaftlichen Fläche rechtzeitig zu informieren.	gleichsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Auseinandersetzung mit agrarstrukturellen Belangen bzgl. der Ausgleichsflächen wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Die Information der betroffenen Bewirtschafter wird sichergestellt.
---	--

TöB Nr.: 11	Bayerischer Bauernverband
Stellungnahme vom: 01.11.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Gegen die Planungen werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Wir bitten aber zu beachten:	
1. Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Vorhaben auswirken könnten, sind zu dulden. 2. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für das Parken nach Fertigstellung der Anlage. 3. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Randbegrünungen sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand 4 Meter zwischen Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken von am Planungsvorhaben nicht beteiligten Landwirten einzuhalten.	Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Duldung ortsüblicher Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung ist gesetzlich vorgesehen (§ 3 Abs. 1 BImSchG, Wohnheitsrecht). Daher bestehen keine planerischen Anpassungen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist auf dem Planblatt bereits enthalten. Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung gewährleistet, dass die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während der Bauphase und im späteren Betrieb nicht eingeschränkt werden. Ebenso werden Parkmöglichkeiten so berücksichtigt, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände nach AGBGB zur Vermeidung von Verschattung/Einwuchs auf landwirtschaftliche Flächen wird im Bebauungsplan und bei der konkreten Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Randbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf weiter konkretisiert und ergänzt.

TöB Nr.: 14	Zweckverband der Reckenberg-Gruppe
Stellungnahme vom: 17.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) hat von Ihrer o. g. Anfrage samt Anlagen Kenntnis genommen und nimmt wie folgt Stellung: Das vom WVU gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Das bebaute Grundstück FINr. 650 der Gem. Leidendorf ist bereits erschlossen. Die Flurnummer 650/1 kann durch die Erstellung eines entsprechenden Hausanschlusses mit Trinkwasser versorgt werden. Hierfür ist ein Antrag auf Hausanschluss beim ZV-RBG zu stellen. Wir möchten Sie vorsorglich darauf hinweisen, dass sich nordöstlich in der FINr. 6501/1 entlang der FINr. 576 unsere Ortsnetzleitung befindet. Die Leitung ist frei von Bebauung und Bepflanzung zu halten, damit eine Zugänglichkeit der Leitung jederzeit für den ZV-RBG gewährleistet werden kann. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungsauskunft mit Einweisung für den betroffenen Bereich einzuholen. Bezüglich der genannten Tierhaltung möchten wir Sie um Beachtung der aktuell gültigen Fassung der TWIN hinweisen. Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundsatz (min. 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. vom Markt Weidenbach bereitgestellt werden. Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen. Bei der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr mit einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwingend die Technische Regel DVGW W 405-B1 einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Hausanschlüsse werden auf Antrag beim ZV-RBG eingerichtet, wodurch die Versorgung der betroffenen Grundstücke sichergestellt ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung und Umsetzung der Bau- und Pflanzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Leitungsbereiche frei bleiben und jederzeit zugänglich sind. Vor Arbeitsbeginn wird eine Leitungsauskunft eingeholt und die Einweisung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorgaben der TWIN erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und der Betriebsgenehmigungen für die Tierhaltung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 ist sichergestellt. Ein Mehrbedarf ist im Bedarfsfall durch Eigentümer oder Gemeinde eigenständig zu decken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Feuerwehrentnahme von Löschwasser erfolgt unter Einhaltung der DVGW W 405-B1, sodass die Vorgaben für Brandbekämpfung und Netzschutz gewährleistet sind.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen. Zur textlichen Festsetzung, Punkt Hinweise teilen wir mit, dass in der Wasserabgabesatzung – WAS der aktuellen Fassung des ZV-RBG im § 5 Absatz 2, sowie folgendes geregelt ist: „Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“ Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigen- gewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen. Unter Beachtung und Einhaltung der oben genannten Angaben bestehen gegen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ferienhof Weiherschneidbach“ mit 12. FNP-Änderung im Parallelverfahren keine Einwände.	Der Bebauungsplan erhält hierzu bereits einen textlichen Hinweis. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden Regelungen der Wasserabgabesatzung des ZV-RBG, insbesondere der Benutzungszwang sowie die zulässige Nutzung von Niederschlagswasser, werden beachtet und entsprechen den allgemeinen Vorgaben. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung betrifft das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Zweckverband und hat keinen Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplans. Eine planerische Anpassung ist daher nicht erforderlich. Die abschließende Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Die im Verfahren genannten technischen und satzungsrechtlichen Hinweise wurden berücksichtigt und werden im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess beachtet.
---	---

TöB Nr.: 17	N-ERGIE Netz GmbH
Stellungnahme vom: 25.09.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
An der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.	Die Übersendung des Bestandsplans der N-ERGIE Netz GmbH sowie der ggf. im Rahmen einer Betriebsführung betreuten Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass der Plan lediglich informellen Charakter besitzt und nicht die Verbindlichkeit einer Leitungsbestandsauskunft er-

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	setzt. Die Hinweise zur Zuständigkeit der N-ERGIE Netz GmbH – insbesondere die Tätigkeit im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber, sofern es sich nicht um eigene Anlagen handelt – werden beachtet. Für weitergehende Planungsschritte erfolgt eine verbindliche Leitungsauskunft über die zuständigen Betreiber. Der Hinweis, dass zusätzlich zu den im überlassenen Bestandsplan enthaltenen Anlagen weitere, im Eigentum Dritter stehende Leitungen, Kabel oder sonstige Versorgungsanlagen – insbesondere im Zusammenhang mit Erneuerbaren-Energien-Anlagen – vorhanden sein können, wird zur Kenntnis genommen. Da die N-ERGIE Netz GmbH hierzu keine Auskünfte erteilen kann und diese Anlagen daher nicht im Planwerk dokumentiert sind, wird dies im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Verpflichtung zur eigenständigen Einholung von Leitungsauskünften bei den jeweils zuständigen Anlagenbetreibern wird anerkannt und im Zuge der Planung und späteren Umsetzung beachtet. Die Mitteilung, dass derzeit keine Netzerneuerungen oder Neuverlegungen vorgesehen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte, die genannten Punkte in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und die N-ERGIE Netz GmbH bzw. die jeweiligen Anlagenbetreiber bei allen öffentlichen und privaten Planungen – insbesondere bei Straßen- und Kanalbauvorhaben sowie Baumpflanzungen – rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden, wird entsprochen. Dies wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend sichergestellt.
--	---

TöB Nr.: 18 Deutsche Telekom Technik GmbH	
Stellungnahme vom: 07.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Der Hinweis auf im Planbereich vorhandene Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und	Die Bitte, die überlassenen Planunterlagen ausschließlich für interne Zwecke zu verwenden und nicht an Dritte weiterzugeben, wird beachtet. Der dauerhafte Bestand und der störungsfreie Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden sichergestellt. Etwaige Maßnahmen im Plangebiet erfolgen unter Wahrung der erforderlichen Schutzabstände und in Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die Hinweise zur Anpassung der Verkehrswege an die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Ziel ist es, die vorhandenen Leitungen möglichst unverändert zu belassen und Verlegungen zu vermeiden. Im weiteren Planungsprozess wird daher darauf geachtet, dass die Trassenführung der Verkehrsflächen mit den bestehenden Telekommunikationsanlagen abgestimmt wird. Die Information, dass für die zukünftige Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien sowohl im Plangebiet als auch außerhalb erforderlich ist, wird ebenfalls berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt in Verantwortung und Abstimmung mit dem Leitungsträger innerhalb der weiteren Ausführungsplanung. Eine entsprechende frühzeitige Einbindung des Leitungsträgers erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Die Festlegung einer festen Trassenbreite von 0,3 m für alle Straßen und Gehwege wird nicht übernommen. Die Trassenführung und Dimensionierung der Telekommunikationslinien wird im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Leitungsträger und die Gemeinde flexibel festgelegt, um technische Erfordernisse, spätere Änderungen und die Abstimmung mit anderen Versorgungsleitungen zu ermöglichen. Eine starre Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Pflanzplanung werden Mindestabstände und Schutzmaßnahmen entsprechend dem FGSV-Merkblatt eingehalten. Hierzu ist bereits ein textlicher
--	---

Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.	Hinweis auf dem Planblatt enthalten. Die Festlegung von Leitungsrechten im Bebauungsplan wird nicht umgesetzt, da dies über die planerische Ebene hinausgeht. Die Verlegung, Nutzung und Unterhaltung der Leitungen wird in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer und über die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit geregelt. Die Planung des Bebauungsplans bleibt dadurch flexibel und rechtlich korrekt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung von Zuzahlungen, Nutzung vorhandener Leerrohre und Koordination mit anderen Spartenträgern fällt in den Verantwortungsbereich der Telekom und der jeweiligen Projektträger. Eine Umsetzung oder Verpflichtung durch den Bebauungsplan selbst ist nicht erforderlich. Eine direkte Kommunikation zwischen Gemeinde/Projektträger und Telekom wird sichergestellt.
---	---

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öff Nr.: 1	Öffentlichkeit 1
Stellungnahme vom: 26.10.2025	
Stellungnahme TöB	Stellungnahme / Beschlussvorschlag Gemeinde
Hiermit legen wir Einspruch, als unmittelbarer Nachbar, gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ferienhof Weiherschneidbach" sowie der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ferienhof Weiherschneidbach" ein. Aus unserer Sicht sind im vorliegenden Entwurf der Bauleitplanung mehrere Punkte enthalten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität und der Schutzgüter führen. Des Weiteren verletzt das Bauvorhaben erheblich unsere Rechte als unmittelbare Anwohner und direkter Nachbar. Im Folgenden eine Auflistung unserer wesentlichen Einwände und Gründe für den Einspruch:	
Verkehrsbelastung und Gefährdung durch Gästeverkehr Durch die Erweiterung des Ferienbetriebs steigt das Verkehrsaufkommen in der sonst ruhigen Gemeinde erheblich. Die An- und Abreise der Gäste mit mehreren Fahrzeugen täglich, von Besuchern sowie der Lieferverkehr gefährden die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder und alle älteren Anwohner, vor dem eigenen Wohnhaus. Des Weiteren führt der Verkehr zu unzumutbarem Lärm und Abgasen. Dadurch sind erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten.	Nach aktuellen Erhebungen der Gemeinde aus dem Jahr 2025 weist die Ortsstraße in Richtung Burgobersbach aktuell bis zu 130 Fahrzeuge pro Tag auf, wobei die Spitzenstunde etwa 10 % dieses Verkehrs ausmacht (ca. ein Fahrzeug alle 5 Minuten). Zum Vergleich: Nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ kann eine Wohnstraße (als kleinste Kategorie, die noch eine vollständige Erschließungsfunktion vorsieht) bis zu 150 Fahrzeuge pro Stunde aufnehmen. Die prognostizierten Verkehrssteigerungen liegen deutlich darunter, sodass aus fachlicher Sicht keine verkehrlich relevanten Probleme zu erwarten sind. Dennoch wird anerkannt, dass jede Verkehrszunahme subjektiv als belastend empfunden werden kann. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass: - ausreichende Parkflächen auf dem Grundstück vorgesehen werden - die Erschließung über geeignete Zufahrten erfolgt Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, begründen aus fachlicher Sicht jedoch keine Änderung der Planung.
Lärmbelästigung durch Gäste Die zu erwartenden Lärmimmissionen der zusätzlichen Gäste, Maschinen und Gästetätigkeiten überschreiten das zumutbare Maß für ein Wohngebiet. Dies gilt insbesondere für:	Die dargelegten Einwände zum Thema Lärm werden ernst genommen. Zur Minimierung von Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung wurden folgende Maßnahmen

Kinderspielplätze mit lautem Spielbetrieb bis in die Abendstunden Grillabende mit Musik Veranstaltungen im Rahmen des Ferienhofs Ferienprogramme für Gäste und Besucher Gatebetrieb Wellnessanlagen	vorgesehen: - Räumliche Gliederung und Pufferfläche: Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Sondergebiet Ferienhof wurde ein gewisser Abstand sowie eine neue Baufläche als Puffer vorgesehen. - Bauliche Maßnahmen sowie die Lage von Freizeit- und Spielbereichen innerhalb des Grundstücks sollen grundsätzlich derart vorgesehen werden, dass eine generelle Schallminderung erreicht werden kann. - Größere Veranstaltungen müssen genehmigungsrechtlich abgeprüft werden, wodurch die Einhaltung zulässiger Lärmwerte kontrolliert wird. - Einhaltung gesetzlicher Schutzanforderungen: Jegliche Nutzungsgenehmigungen und der Betrieb der Anlage müssen sämtliche geltenden gesetzlichen Anforderungen zum Immissionsschutz und Lärmschutz erfüllen. Relevant sind dabei insbesondere die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen. Insgesamt ist davon ausgehen, dass durch das geplante Sondergebiet in Folge seiner Nutzung keine wesentliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ausgehen. Subjektive Lärmempfindungen können variieren, rechtlich relevante Vorgaben und Anforderungen können bei der geplanten Nutzung eingehalten werden.
Unzureichender Schutz der Nachtruhe wegen Lärmbelästigung Die erweiterte Tierhaltung sowie der Gästeverkehr verursachen unzumutbare Lärmimmissionen, auch in den Abend- und Nachtstunden, die nicht hinnehmbar sind. Dadurch ist mit erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Anwohner zu rechnen.	Für die geplante Tierhaltung ist keine Erweiterung im Sinne einer Massentierhaltung oder ähnlichem geplant, mit welcher wesentlich negative Auswirkungen zu erwarten sein könnten. Hier ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass jegliche geplante Tierhaltung in Art und Umfang den zulässigen bau- und immissionsrechtlichen Vorgaben entsprechen muss. Entsprechend ist dann eine Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld gewährleistet. Wie bereits zuvor zum Thema Verkehrsbelastung dargelegt, ist eine Erhöhung des aktuell geringen Verkehrs durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Gegenwärtig ist für die Straße mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 130 KFZ/Tag zu rechnen. Bei einer Annahme von zukünftig etwa 30 Wohneinheiten für Feriengäste wäre an An-/Abreisetagen an diesen Tagen von bis zu 60 zusätzlichen Fahrten (für den Fall eines vollständigen Gästewechsels) auszugehen, was in der Spitzenstunde 4-6 Fahrzeuge pro Stunde tagsüber bedeuten würde. An normalen Tagen ohne Gastwechsel sind etwa 45 Fahrten (1,5 Fahrten/Einheit je Tag) realistisch, was etwa 3-4 Fahrzeugen pro Stunde bedeuten würde. Für einen kleinen Hofladen mit Café könnten etwa 20-40 Kunden pro Tag angenommen werden - bei einer täglichen Betriebszeit von bis zu 7 Stunden. Bei einem Fahrzeug pro Besuch wären hier somit 20-40 Fahrzeuge/Tag (also 40-80 Fahrten / Tag) zu erwar-

	ten. Insgesamt kann somit für den Ferienhof und den Hofladen mit Cafe ein Verkehrsaufkommen von ca. 125 bis 140 Fahrzeuge pro Tag, was etwa 13 bis 14 Fahrzeugen pro Stunde entspricht, realistisch angenommen werden. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 06 ist der Richtwert für eine Wohnstraße (niedrigste Kategorie für geringes Verkehrsaufkommen) bei bis zu 150 Fahrzeugen pro Stunde. Für die Ortsstraße in Richtung Burgoberbach sind aktuell ca. 130 Fahrzeuge pro Tag gegeben. In Addition mit den zu erwartenden Verkehren des geplanten Vorhabens ergeben sich dann pro Tag etwa 255 bis 270 Fahrzeuge. Dies entspricht ca. 10 bis 11 Fahrzeugen pro Stunde, so dass etwa alle 5-6 Minuten ein Fahrzeug fährt. Der zusätzliche Verkehr durch Ferienhof und Hofladen-Café ist aus fachlicher Sicht vertretbar und liegt weit unterhalb des Richtwertes für eine Wohnstraße. Mit den angeführten Verkehrszahlen pro Tag kann das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen nach DIN 18005 (DIN zur Schallschutz im Städtebau) durchgeführt werden. Für den Tagzeitraum ist dabei ein Beurteilungspegel von etwa 51 bis 52 dB(A) für den Tagzeitraum und etwa 43 bis 44 dB(A) für den Nachtzeitraum bei einer Entfernung von 10 m zwischen Fahrbahn zu Gebäude zu erwarten. Mit diesen Werten sind die hier relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Misch-/Dorfgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht deutlich eingehalten und auch die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden nicht überschritten. Die prognostizierten Verkehrsmengen und Lärmpegel sind fachlich vertretbar. Eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist nicht zu erwarten, so dass keine Anpassungen am Bebauungsplan oder zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Beeinträchtigung von Natur und Landschaft Die Erweiterung führt zu unverhältnismäßiger Versiegelung von Grünflächen, Bodenverdichtung und erhöhtem Flächenverbrauch. Dadurch werden wertvolle Grünflächen und Rückzugsräume für Tiere zerstört. Das widerspricht dem Umwelt- und Naturschutzgebot.	Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind bereits umfangreiche Maßnahmen zur Kompensation und zum Schutz der Natur vorgesehen: - Erhalt nahezu aller vorhandenen Gehölzstrukturen und aller wertvollen Habitatstrukturen im Planbereich - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung Die Festsetzungen zur Randbegrünung werden zum Entwurf weiter konkretisiert und ergänzt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz und Festsetzungen zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen, durch die die unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert werden, werden zum Entwurf

	ergänzt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete nach § 20 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder FFH-/SPA-Gebiete, sodass keine gesetzlich besonders geschützten Biotope und keine sonstigen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen beeinträchtigt werden. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die zum Entwurfsstand konkretisierten Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich angemessen kompensiert. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, sodass keine Änderungen am Bebauungsplan erforderlich sind.
Negative Auswirkungen auf das Ortsbild / Landschaftsbild Die bauliche Erweiterung fügt sich in Maß, Umfang, Gestaltung und Lage nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Besonders überdimensionierte Ferienhöfe und große Gebäude können das dörfliche Erscheinungsbild stören.	Durch die geplante räumliche Gliederung, Pufferflächen, gestalterische Vorgaben und Eingrünung wird die Einfügung der Erweiterung des Ferienhofes in das Orts- und Landschaftsbild weitgehend gewährleistet. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des dörflichen Charakters ist nicht zu erwarten, sodass keine Änderungen am Bebauungsplan erforderlich sind.
Unvereinbarkeit mit der vorhandenen Gebietsnutzung In einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet ist ein direkt angrenzender Ferienhof mit Tierhaltung nicht gebietsverträglich. Hier stehen Gewerbe und Wohnbau in Konflikt zueinander. Der Plan fördert eine Nutzung, die dem Charakter des bestehenden Gebiets widerspricht.	Das Sondergebiet Ferienhof stellt keine gewerbliche Nutzung im Sinne eines industriellen oder gewerblichen Betriebs dar. Ziel ist die touristische Nutzung in Verbindung mit der Pflege landwirtschaftlicher Elemente, ergänzt durch Angebote für Gäste wie Übernachtungen, Hofladen, Café oder Ferienprogramme. Diese Nutzungsform ist verträglich mit dem geplanten, angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA), da sie nicht zu typischen gewerblichen Belastungen (industrieller Lärm, starker Verkehr, Emissionen) führt und ihre Immissionen kontrollierbar sind. Das Sondergebiet SO muss hier sämtliche für WA relevanten Werte einhalten, insbesondere: Immissionen aus Lärm, Licht und sonstigen Aspekten. Entsprechend ist dann auch bei den weiter vom SO entfernten Bestandsgebäuden / -nutzungen, welcher planungsrechtlich in einer gemischten, dörflichen Struktur liegen, eine ausreichende Rücksichtnahme sichergestellt.
Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme Die geplante Erweiterung verletzt das Rücksichtnahmegebot gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen. Durch Lärm, Geruch, Licht und Verkehrsbelastung werden die bestehenden Wohnnutzungen unzumutbar beeinträchtigt.	Durch die räumliche Trennung, Einhaltung der Immissionswerte, gesetzliche Vorgaben und Puffermaßnahmen ist das Rücksichtnahmegebot gegenüber den angrenzenden Bestandsnutzungen fachlich und planungsrechtlich gewahrt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung besteht nicht, sodass keine Anpassungen am Bebauungsplan erforderlich sind.
Nicht berücksichtigte Interessen der Anwohner Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Bauleitverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.	Die Anwohnerbelange wurden im Bebauungsplanverfahren angemessen berücksichtigt. Insbesondere das planerische Konzept mit einer wesentlichen Entfernung zwischen Bestandsnutzungen und dem Sondergebiet Ferienhof sowie der vorgesehenen, dazwischenliegenden Pufferfläche (Allgemeinen Wohngebietes) führen zu einer verträglichen Anordnung der Nutzungen. Wesentliche negative Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm und Verkehr, welche rechtlich bedenklich oder nicht zulässig wären, sind nicht erkenn-

	bar. Insgesamt wurden die Interessen und Belange der Anwohner ausreichend gewürdigt und in der Abwägung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.
Lichtimmissionen durch Ferienhofbeleuchtung Die Außenbeleuchtungen des Bauvorhabens wie zum Beispiel die Hausbeleuchtung, Anlagenbeleuchtung sowie verschiedene Bewegungsmelder sind enorm und beeinträchtigt die Nachtruhe der Anwohner erheblich.	Hier gelten die gesetzlichen Anforderungen, wonach alle Lichtimmissionen die Schutzwerte für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen (in diesem Fall das neue Allgemeine Wohngebiet östlich des Sondergebietes) und das Rücksichtnahmegebot einhalten müssen. Bei Einhaltung dieser Anforderungen im neuen allgemeinen Wohngebiet ist auch eine Einhaltung an den weiter entfernten Bestandsgebäuden gewährleistet. Um diese Thematik auch ausreichend im Bebauungsplan zu würdigen, wird eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen: „Die Außenbeleuchtung von Gebäuden, Freiflächen, Parkplätzen und Wegen ist so zu gestalten, dass keine unzulässigen Lichtimmissionen auf angrenzende Grundstücke entstehen. Es sind blendfreie Leuchten einzusetzen, deren Lichtstrom auf die erforderlichen Flächen begrenzt ist.“
Ungeeigneter Standort Die Anzahl der Feriengäste im Vergleich zu der Einwohnerzahl von Weiherschneidbach steht in keinem Verhältnis. Die Erweiterung des Ferienhofs ist, für diesen Standort, absolut überdimensioniert. Ein weiterer "Centerpark" ist hier nicht erwünscht, da die Anwohner in Ruhe und Frieden ohne Tourismus leben möchten. Durch die geplante Erweiterung wird die Lebensqualität der Anwohner erheblich gemindert.	Vorliegend handelt sich nicht um eine gewerbliche Großanlage wie ein Centerpark, sondern um eine kleinteilige Ferienhofnutzung mit insgesamt etwa 30 Wohneinheiten für Gäste sowie Hofladen und Café. Die Nutzung ist mit der dörflichen Umgebung vereinbar, da die Immissionen (Verkehr, Lärm, Licht) durch die Betriebsgröße und Maßnahmen im Bebauungsplan bewältigbar sind und zu keinem dieser Belange erhebliche negative Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Größe und Betriebsform des Sondergebiets Ferienhof sind fachlich vertretbar und planungsrechtlich mit der dörflichen Nutzung vereinbar. Durch die räumliche Trennung, Pufferflächen, Eingrünung und die Einhaltung sämtlicher Schutzwerte wird die Lebensqualität der Anwohner nicht unzumutbar beeinträchtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.
Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung / Unverhältnismäßige Erweiterung Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen. Die Flurnummer 575, Gemarkung Leidendorf liegt im unbeplanten Innenbereich, dadurch greift § 34 BauGB. Somit ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die umliegende Bebauung einfügt. Bei der geplanten Erweiterung sollen abweichende Vorgaben gelten. Dadurch fügen sich die Gebäude	Grundsätzlich ist eine Kommune nicht verpflichtet, den status quo eines § 34-Bereichs planungsrechtlich unverändert zu lassen. Vielmehr kann sie im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung andere Nutzungsmaße oder Bauweisen festsetzen, wenn hierfür ein städtebauliches Erfordernis besteht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die pauschale Behauptung, die Planung „füge sich nicht ein“, ist daher nicht ausschlaggebend. Maßgeblich ist, ob die Gemeinde ein legitimes städtebauliches

nicht in Maß, Umfang, Gestaltung und Lage in das vorhandene Ortsbild ein. Des Weiteren führt dies zu einer Benachteiligung der umliegenden Bebauungen.	Ziel verfolgt und dieses ordnungsgemäß abgewogen wurde. Wenn die geplante bauliche Entwicklung aus städtebaulichen Gründen geboten ist, darf der Bebauungsplan von den derzeitigen Verhältnissen abweichen. Ein Bebauungsplan muss keine vollständige Gleichartigkeit mit der Bestandssituation aufweisen, sondern darf neue Maßstäbe setzen. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine planerische Gleichbehandlung. Eine Kommune ist frei für Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen zu treffen, solange hierfür ein sachlicher städtebaulicher Grund besteht.
Zusammenfassende Bewertung: Das Vorhaben beeinträchtigt unser Grundstück in mehrfacher Hinsicht. Es liegt eine nicht zumutbare Kumulation von Immissionen vor die unser Recht auf Eigentum und ungestörte Wohnnutzung verletzt. Wir fordern daher: Die Überprüfung der Genehmigung auf Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die Überprüfung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und ggf. eine Aufhebung oder Einschränkung des Bebauungsplanes. Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Eingang unseres Widerspruchs.	Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bestehende Bebauung durch den Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt, eine maßstäbliche Einfügung gesichert und erhebliche negative Auswirkungen nicht gegeben sind. Die Einhaltung aller relevanten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (z. B. Lärm, Geruch, Verkehr, Licht) ist zwingende Voraussetzung für eine spätere Genehmigung des Vorhabens. Im Zuge des Bebauungsplans werden diese Themen entsprechend der gegebenen Planungsebene hinreichend betrachtet und hier sind im Ergebnis keine negativen Auswirkungen erkennbar, so dass die angestrebten und im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen grundsätzlich umsetzbar und genehmigungsfähig sind. Aufgrund der dargestellten Sach- und Rechtslage besteht keine Notwendigkeit, den Vorentwurf des Bebauungsplanes wesentlich zu ändern oder das Verfahren nicht weiterzuführen.