

Markt Weidenbach

BEGRÜNDUNG – TEIL B:

UMWELTBERICHT zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans



23.02.2026

Auftraggeber:

Markt Weidenbach
Triesdorfer Str. 8
91746 Weidenbach

Bauverwaltung Frau Schöller

Entwurfsverfasser:

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel. 0911-331996
Fax 0911-331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
f.uhl@landschaftsplanung-klebe.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl
Dipl. Ing. Sebastian Klebe
Landschaftsarchitekt bdla SRL

Nürnberg, 23.02.2026

Inhalt	Seite
1. Beschreibung der Planung	4
1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplan - Änderung (Kurzdarstellung)	4
2. Methodik der Umweltprüfung	4
2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen	4
3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
3.1. Schutzgebiete	5
3.2. Aussagen aus der Regionalplanung und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
3.3. Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die einzelnen Flächennutzungsplanänderungen	5
4.1. Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Ferienhof Weiher-schneidbach“	5
5. Prognose für Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	13
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
7. alternative Planungsmöglichkeiten	13
8. Hinweise zum Monitoring	14
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
10.Quellen	14

1. Beschreibung der Planung

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplan - Änderung (Kurzdarstellung)

Der Inhalt und die Ziele der Flächennutzungsplan- Änderung sind in der Begründung zur Flächennutzungsplan - Änderung im Wesentlichen beschrieben. Der vorliegende Umweltbericht befasst sich ausschließlich mit der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind lediglich die Eingriffe in den Naturhaushalt, die im Änderungsbereich zu erwarten sind. Auf die externe Ausgleichsfläche, die durch die Planung aufgewertet wird, wird daher hier nicht näher eingegangen.

Da vor Beginn des entsprechenden Bauleitplanverfahrens kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Genehmigung für eine Bebauung der Flächen vorlag, ist eine Umweltprüfung zur FNP-Änderung erforderlich.

2. Methodik der Umweltprüfung

2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und umweltrelevante Nahbereiche. 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 wird erörtert, ob Umweltauswirkungen 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

Es werden die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen in Quantität und Qualität (soweit erfassbar) beschrieben und die Wechselwirkungen zwischen den Kriterien/ Schutzgütern in einfacher Form dargestellt. Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. die Planzeichnung und die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans im oben beschriebenen Bereich und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens am 19.11.2025 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Zur Feststellung der Qualität der Lebensräume und Artvorkommen wurden der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Kurze Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Bachmann Artenschutz GmbH, Fassung mit Stand 10/2025), die Amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung herangezogen. Weiterhin wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm ausgewertet.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser diente die Baugrund- und Versickerungsuntersuchung (Sakosta, 06.10.2025). Zudem wurden die geologische Karte Bayern und die Bodenschätzungskarte Bayern herangezogen (beide M 1: 25.000).

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgte per Augenschein, die Aussagen zum Schutzgut Klima / Luft aus allgemeinen fachlichen Beurteilungskriterien.

Die Alternativenprüfung ist in Kap 7 beschrieben. Dabei konzentriert sich der vorliegende Umweltbericht auf die Beurteilung von Standortalternativen und deren prognostizierte Umweltauswirkungen. Eine Beschreibung und Bewertung der im Laufe der Bauleitplanverfahren geprüften Planungsalternativen innerhalb des Änderungsbereiches ist im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan enthalten.

Im Verfahren wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1. Schutzgebiete

In der Änderungsfläche sind keine Schutzgebiete (wie z. B. Nationalparks, Nationale Naturmonumente, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Geschützte Vegetation im Sinne des § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG oder geschützte Fauna ist in der hier relevanten Änderungsfläche ebenfalls nicht vorhanden.

3.2. Aussagen aus der Regionalplanung und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

In der Karte 3 Landschaft und Erholung des **Regionalplans** der Region Westmittelfranken (RP 8) werden keine Aussagen zur Änderungsfläche getroffen. Weitere Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung sind in der Begründung zur FNP-Änderung beschrieben.

Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) für den Landkreis Ansbach gibt keine Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Biotope oder seltene oder bedrohte Arten im Änderungsbereich. Zudem ist der Änderungsbereich 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 strukturarmer Agrarlandschaften“.

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

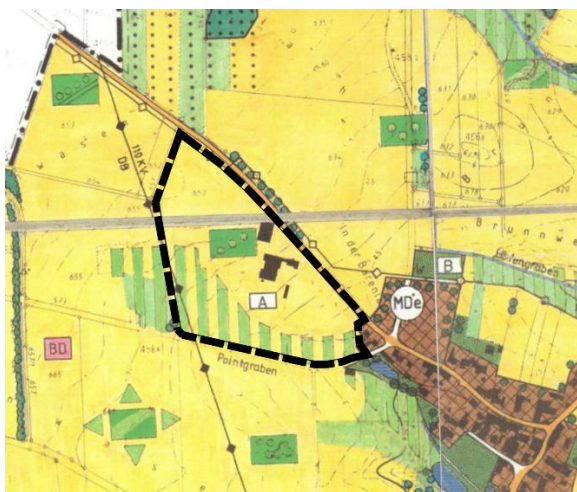
3.3. Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Darstellungen und Kennzeichnungen des wirksamen FNP/LP für die hier beschriebene Änderungsfläche sind detailliert in der Begründung zur FNP-Änderung und im Umweltbericht zum B-Plan „Ferienhof Weiherschneidbach“ beschrieben.

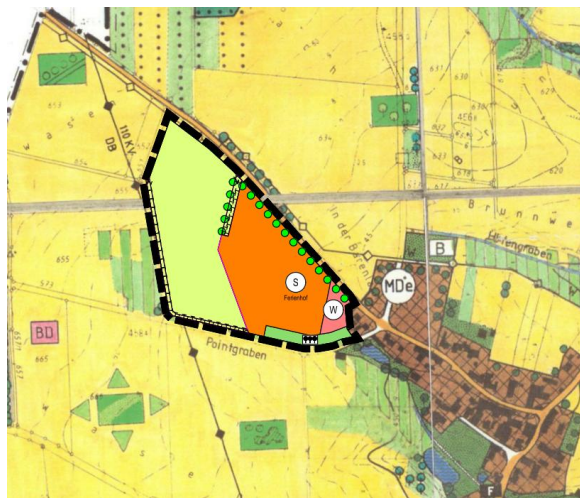
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die einzelnen Flächennutzungsplanänderungen

4.1. Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Ferienhof Weiherschneidbach“

Im Folgenden werden die in Folge der Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der auf FNP/LP-Ebene möglichen Detailschärfe bewertet, daher sind geringfügige Abweichungen der Angaben zur Erheblichkeit der Auswirkungen im Vergleich zu den im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen möglich.



Wirksamer FNP/ LP



Änderung FNP/ LP

Darstellung im wirksamen FNP/LP:	Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche, punktuelle Darstellung „A“ = Aussiedlerhof, punktuelle Darstellung „Eingrünung von landschaftlich beeinträchtigten Anlagen“, Schraffur (im südlichen Bereich des Änderungsbereiches) „Bereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ (Talzug des Pointgrabens), Bestandsgebäude
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Ferienhof“, Wohnbaufläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“, „Eingrünung von Bauflächen“, Fläche für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Erwartete GRZ:	zu erwartende Dichtekennziffern für die Bauflächen laut dem parallel erstellten Bebauungsplan (B-Plan): Wohnbaufläche voraussichtlich GRZ 0,2 Sonderbaufläche SO 1 Ferienhof voraussichtlich GRZ 0,2 Sonderbaufläche SO 2 Ferienhof voraussichtlich GRZ 0,4 Fläche für die Landwirtschaft: keine GRZ, keine Bebauung
Größe:	ca. 5,8 ha
Regionalplanung	In der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) werden keine Aussagen zur Änderungsfläche getroffen.
Schutzgebiete/ besondere Biotope / Arten:	Keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsteile sowie festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete im Änderungsbereich vorhanden. Im Süden der Änderungsfläche befindet sich der wassersensible Bereich des Pointgrabens. Ca. 100 m westlich des Änderungsbereiches liegt ein Bodendenkmal (s. Schutzgüter Wasser und Kultur- und Sachgüter).

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:	<u>Bestand:</u> Der Großteil des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (hauptsächlich Intensivwiese bzw. Standweide). Gem. der amtlichen Biotopkartierung sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebiets sind Laub- und Obstbäume, Baumgruppen und Feldgehölze vorhanden. Weiterhin ist am nordöstlichen Rand an der Weiherschneidbacher Straße eine Baumreihe vorhanden. 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 im Rahmen des „Kurzen Fachbeitrages zur saP“ zum B-Planverfahren (Bachmann GmbH, 08.10.2025) wurden auch keine saP-relevanten Pflanzenarten festgestellt. 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. Im Rahmen Fachbeitrages wurden im Änderungsbereich aus dem Spektrum der europäisch geschützten Vögel Arten (hauptsächlich Heckenbrüter) ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen, im B-Plan festgesetzten Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen kann höchstwahrscheinlich ausgeschlossen werden. Das Tötungsrisiko erhöht sich vorhabenbedingt nicht signifikant. Daher entfällt die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Erheblichkeit: nicht erheblich (bei Einhaltung o.g. Maßnahmen)
---	---

Geologie/ Boden:	<u>Bestand:</u> Geologie: Keuperschichten, hier: Coburger Sandstein mit Ton-/Schluffstein und Tonmergelsteinbänken; im Bereich des Pointgrabens: polygenetische oder fluviatile Talfüllung Bodenart: 424b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt); 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist mittel bis gering (Acker-/ Grünlandzahlen von 36 bis 42). <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die neu dargestellten Sonder- und Wohnbauflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der rechtswirksamen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft). Landwirtschaftlich nutzbarer Boden geht verloren (jedoch größtenteils Grünlandstandorte mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit). Die Flächen für die Landwirtschaft und die Grünflächen bleiben jedoch unversiegelt; die Grünflächen werden zukünftig nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung (Bodenbearbeitung, Düngung) beeinträchtigt. Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen der gesamten vorhandenen Böden wie Verdichtung und Abtrag zu erwarten. Erheblichkeit: erheblich
Fläche:	<u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche ist derzeit hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Mit den Änderungen zu Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Ferienhof“ und Grünflächen entfallen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und werden teilweise zur Neuversiegelung (minimiert durch versickerungsfähige Beläge auf Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und befestigten Aufenthaltsbereichen, Gehölzerhalt und Neupflanzungen auf B-Plan Ebene) freigegeben. Im Westen bleiben allerdings 2,95 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der relativ großen Bauflächen (insgesamt ca. 2,5 ha) sind die Auswirkungen jedoch als erheblich zu bewerten. <u>Erheblichkeit:</u> erheblich

Wasser:

Bestand: Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Pointgraben. Dessen Umgebung ist laut Bayernatlas als wassersensibler Bereich einzustufen.



Wassersensible Bereiche laut Bayernatlas (digitale Daten, Bayer. Landesamt für Umwelt, 2025)

Solche Bereiche 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. Laut dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach ist im Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Amtliche Messstellen liegen nicht im Änderungsbereich.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie einer Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenverdichtung zu rechnen. Der Versiegelungsgrad im Vergleich zur rechtswirksamen Darstellung wird dauerhaft erhöht, d.h. die baubedingten Beeinträchtigungen bleiben dauerhaft erhalten. Teile des Sondergebietes und des Wohngebietes liegen innerhalb der wassersensiblen Bereiche des Pointgrabens. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Erheblichkeit: erheblich

Klima /Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:	<u>Bestand:</u> Kleinklimatisch gesehen fungiert die bestehende (und im wirksamen FNP für den westlichen Teil vorgesehene) Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Aus topographischen Gründen fließt diese Kaltluft in den Auebereich des Pointgrabens und dann in östlicher Richtung (Richtung Ortschaft Weiher Schneidbach) ab. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bau- phase kann es in der Luft zu Anreicherungen von Staub und Verkehrsabgasen kommen. Betriebsbedingt verliert die Änderungsfläche im Bereich der versiegelten Bereiche die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die in der FNP-Änderung vorgesehenen und im B-Plan zu konkretisierenden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sowie der Erhalt bestehender Gehölze verringern jedoch die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima. Die Änderungsfläche weist keine besondere Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels auf. Erheblichkeit: nicht erheblich
Landschaftsbild:	<u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (v.a. Intensivweide und Extensivwiese). Die vorhandenen, dichten Gehölzbestände im Bereich des Aussiedlerhofes sollen erhalten bleiben. Das Gelände erscheint relativ eben. Die umgebende Landschaft ist durch landwirtschaftliche Nutzung und den Siedlungsbereich von Weiher Schneidbach sowie die nördlich angrenzende Weiher Schneidbacher Straße geprägt. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingt entstehen temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen durch neue Baukörper zu erwarten. Deren Wirkung wird jedoch durch die Eingrünungen mit Gehölzpflanzungen und durch den Erhalt bestehender Gehölze verringert. Erheblichkeit: nicht erheblich (bei entsprechender Eingrünung der Bauflächen)
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht Wärme und Strahlung	<u>Bestand:</u> Hinsichtlich Emissionen bestehen Vorbelastungen hauptsächlich durch die im Norden angrenzende Straße, den bereits vorhandenen Parkplatz und die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung. Erheblichkeit: Durch die vorgesehene Nutzung als Sonderbaufläche mit Tierhaltung sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Es handelt sich um eine kleinteilige, nicht gewerbliche Nutzung, die im Charakter einem landtouristischen Beherbergungsbetrieb mit ergänzender Tierhaltung entspricht.

Schutzgut Mensch/Erholung:	Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Wander- und Fußwege vorhanden. In ca. 1,2 km Entfernung in westlicher Richtung verläuft der Radweg „Fränkisches Seenland - Tore-Türme-Schlösser“ entlang der Wassertrüdingen Straße. Jedoch sind die geplanten Baukörper von diesem Radweg aus aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und der geplanten Eingrünung an der Westseite des Änderungsbereiches voraussichtlich nicht einsehbar. In ca. 650 m Entfernung in östlicher Richtung verläuft ein Radweg des Landkreises Ansbach in Nord-Süd Richtung durch die Ortschaft Weiherneidbach. Auch von diesem Radweg aus sind die geplanten Baukörper aufgrund der vorgesehenen Eingrünung voraussichtlich nicht einsehbar. Südlich an die Änderungsfläche angrenzend verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der zwar kein ausgewiesener Rad- oder Wanderweg ist, aber von den Ortsbewohnern zum Spazieren gehen, Rad fahren und Hunde ausführen genutzt wird. Durch die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ mit entsprechenden Gehölzpflanzungen ist die Änderungsfläche auch von diesem Weg aus nicht einsehbar. Erheblichkeit: nicht erheblich (bei entsprechender Eingrünung der Bauflächen)
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt. Ca. 100 m westlich der Änderungsfläche liegt laut Denkmaltatlas Bayern ein Bodendenkmal (Aktennummer: D-5-6729-0010: Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Zeitstellung). Daher sind im Rahmen der Bauarbeiten alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Erheblichkeit: nicht erheblich (bei Einhaltung o.g. Maßnahme)
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Boden-Wasser (Versiegelung) Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus erhöhen. Erheblichkeit: nicht erheblich
Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine Besonderheiten; Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts. Aussagen zu einer orientierenden abfalltechnischen Einstufung hinsichtlich der Entsorgung von möglichem Aushubmaterial werden auf Ebene des B-Planes behandelt. Es ist davon auszugehen, dass im künftigen Betrieb mit einer höheren Abfallerzeugung gerechnet werden kann, die jedoch innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Marktes Weidenbach gesichert. Erheblichkeit: nicht erheblich

eingesetzte Techniken und Stoffe	Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Durch die aktuellen bautechnischen Vorgaben, vor allem zur Wärmedämmung (EnEV etc.) kommen möglicherweise vermehrt Materialien zum Einsatz, die schwer recyclebar sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die geplanten Nutzungen gemäß der gesetzlichen Vorgaben die Verwendung von Materialien ausschließen, die zu einer Freisetzung gesundheitsgefährdender Stoffe führen würden. Erheblichkeit: nicht erheblich
Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	Da in der Nähe des Änderungsbereiches derzeit keine weiteren Eingriffsvorhaben geplant sind, sind Kumulierungswirkungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete nicht zu erwarten. Erheblichkeit: nicht erheblich
Eingriffsvermeidung und -verringerung	Es wird die Neupflanzung und der Erhalt von Gehölzen empfohlen, die im B-Plan zu konkretisieren sind. Für den Wasserhaushalt werden folgende Verringerungsmaßnahmen empfohlen: versickerungsfähige Beläge auf Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und befestigten Aufenthaltsbereichen B-Plan Ebene. Auch weitere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wie z.B. die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Empfehlungen für Inhalte bei Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen:	Externe Gehölzpflanzungen oder Anlage von Streuobstwiesen als Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan erarbeitet und festgesetzt und in der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht konkretisiert.

5. Prognose für Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren). Für den Änderungsbereich hat vor Beginn der Planung hinsichtlich der Nutzung ein mehr oder weniger gleichbleibender Zustand bestanden. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Verzicht auf die vorliegende Planung keine Umwandlung in die oben beschriebenen Nutzungen stattfinden würde. Die bestehende Vegetation würde in ähnlicher Nutzung erhalten bleiben. Bei einem Verzicht auf die Planung würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen nicht eintreten. Es würden keine Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des bestehenden Ferienhofs und damit für die Aufwertung der regionalen Erholungslandschaft entstehen und das ortsgebundene Potenzial für naturnahen Tourismus und familienorientierte Angebote bliebe ungenutzt. Außerdem würde das wirtschaftliche Fortbestehen und die strukturelle Diversifizierung des Betriebs erschwert werden.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

siehe Kurzbeschreibung im Kapitel 4

7. alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Prüfung wurden andere gemeindliche Flächen hinsichtlich einer möglichen Eignung für die angestrebte Sondernutzung betrachtet. Im Ergebnis wurde ein alternativer Standort außerhalb des bestehenden Hofumfelds ausgeschlossen, weil

- die Familie momentan am Standort wohnt und Feriennutzungen betreibt und bereits in den Standort investiert hat,
- an keiner anderen Stelle eine vergleichbare infrastrukturelle Anbindung besteht,
- an keiner anderen Stelle eine bestehende Vorprägung durch touristische Nutzung mit Tierhaltung vorliegt,
- eine Neuinanspruchnahme anderer Flächen in ähnlicher Größe mit höherem Eingriffs- oder Erschließungsaufwand verbunden wäre, während gleichzeitig die bestehende Hofstelle leerfallen würde, so dass dort eine Nachnutzung gesucht werden müsste.

Die geplante Erweiterung an der bestehenden Hofstelle ermöglicht daher eine bündelungswirksame Entwicklung mit minimalem Eingriff in Naturhaushalt, Landschaftsbild und Infrastruktur. Die Richtung der baulichen Entwicklung, also vom bestehenden Aussiedlerhof aus nach Osten, ist alternativlos, da eine Erweiterung in dieser Größe nicht als privilegiertes Vorhaben im baurechtlichen Außenbereich möglich wäre. Die Hofstelle muss daher durch die Planung an den Siedlungszusammenhang von Weiherschneidbach angebunden werden.

Auch andere Nutzungsformen (z. B. reine Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, klassische Landwirtschaft) wurden im Rahmen der Abwägung als weniger geeignet eingestuft, da die geplante Nutzung als kleinteilige touristische Sonderbaufläche sowohl den örtlichen Entwicklungspotenzialen als auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung zur Förderung des ländlichen Tourismus sowie der regionalen Versorgung entspricht.

Aus raumordnerischer, wirtschaftlicher und umweltschutzfachlicher Sicht ist die gewählte Lösung – die Erweiterung des bestehenden Ferienhofs auf bestehender und östlich angrenzender Fläche – die sinnvollste und umweltverträglichste Variante. Ein planerisch und funktional gleichwertiger Alternativstandort wurde nicht gefunden.

8. Hinweise zum Monitoring

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird parallel zur Umsetzung der Baumaßnahmen durchgeführt.

Der Status des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan bedingt, dass die konkreten Umweltauswirkungen der Planung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überprüfbar sind. Näheres zum Monitoring ist daher dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderungen des Flächennutzungsplans sollen für den ansässigen Familienbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Eigentümer und Betreiber des Ferienhofs möchten neben Ferienwohnungen zudem selbst Wohnmöglichkeiten für die Familie zwischen dem erweiterten Urlaubsdort für Gäste und dem momentanen Siedlungsrand Weiherseidbachs schaffen, wobei die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben soll.

Innerhalb der Änderungsfläche werden im Rahmen der FNP-Änderung auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und konkret festgesetzt werden. Die externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 554 Gem. Leidenhof, auf der 5 Obstbäume gepflanzt und artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden soll, wird zwar auch im Bebauungsplan festgesetzt, in der FNP-Änderung aber nicht dargestellt. Dies erfolgt in der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dabei wird vor allem auf den Erhalt bestehender Gehölze und auf eine qualitätvolle Ortsrandeingrünung geachtet.

Es lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung der beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von den hier beschriebenen FNP-Änderungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

10. Quellen

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Ansbach. Band II. München.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2021: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas des BIS Bayern.
<http://www.bis.bayern.de/bis/viewer.html>.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Natur-Daten (Fachinformationssystem Naturschutz). <http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/index.htm>.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Artenschutzkartierung Bayern. digitale Daten.
- MARKT WEIDENBACH: Flächennutzungs- und Landschaftsplan.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayern Viewer Denkmal, <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>, 2025
- REGIERUNG VON MITTELFRANKEN: <http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>