



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 2. Februar 2026

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.42.11.1**
Projekt: **15. Änderung des Flächennutzungsplanes
(vorhabenbezogener Bebauungsplan
für das Sondergebiet
„Reitanlage an der Mödlitzer Straße“)**

Gemeinde:

Weidhausen

Landkreis:

Coburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Weidhausen

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:

(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:

info@ivs-kronach.de

Web:

www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
3. INFRASTRUKTUR.....	3
3.1. ENTWÄSSERUNG	3
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	4
3.3. MÜLLENTSORGUNG.....	4
3.4. BODENORDNUNG	4
4. HYDROLOGIE.....	5
4.1. GEWÄSSER	5
4.2. GRUNDWASSER	5
4.3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	5
4.4. STARKREGEN	5
4.5. WASSERSCHUTZGEBIETE.....	6
5. HINWEISE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ	6
5.1. LÄRMSCHUTZ.....	6
5.2. LUFTREINHALTUNG.....	7
6. BODENDENKMÄLER	7
7. FLÄCHENBILANZ.....	7
8. UMWELTBERICHT.....	8
8.1. EINLEITUNG	8
8.1.1. <i>Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....</i>	8
8.1.2. <i>Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ..</i>	8
8.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	9
8.2.1. <i>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</i>	9
8.2.2. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....</i>	12
8.2.3. <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</i>	12
8.2.4. <i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	12
8.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
8.3.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	12
8.3.2. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	12
8.3.3. <i>Zusammenfassung</i>	13
9. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Weidhausen liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 308 Metern über NN (Ortskern). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Neuensorg und Weidhausen und dem Dorf Trübenbach.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche umfasst 9,61 km²; die Bevölkerungszahl liegt bei 3.128 am 31. Dezember 2024. Die Einwohnerzahlen steigen von 1840 bis 1950 kontinuierlich an, stagnierten zwischen 1950 und 1987 und blieben ab 2010 in etwa auf dem heutigen Niveau, sodass insgesamt von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden kann. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 325 Einwohnern pro km² (Landkreis Coburg 143, Regierungsbezirk Oberfranken 146, Freistaat Bayern 188).

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Weidhausen liegt im Zentrum zwischen Coburg, Lichtenfels und Kronach an der Kreuzung der Bundesstraße 303 und der Staatsstraße 2191. Somit besteht Anschluss an die Maintal-Autobahn und die A 73 ohne Ortsdurchfahrten. Neben der verkehrstechnisch hervorragenden Anbindung finden sich im Doppelkleinzentrum Weidhausen/Sonnefeld alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Weidhausen liegt nicht mehr an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn; die Nebenstrecke von Ebersdorf nach Sonnefeld und Weidhausen wurde zwischenzeitlich stillgelegt; der nächste Bahnhof befindet sich in Ebersdorf.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Weidhausen über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 303 (Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Eger) liegt. Die 303 führt zur etwa 6 km entfernten Autobahnanschluss-Stelle Ebersdorf der Autobahn A 73. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) sowie die Kreisstraßen CO 11 (Neustadt-Kleingarnstadt-Sonnefeld-Neuensorg) und CO 26 (Weidhausen-Trübenbach-Marktgraitz).

Der nächste Verkehrslandeplatz befindet sich in Coburg.

1.5. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023) gehört der östliche Landkreis Coburg und die Gemeinde Weidhausen zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Im Regionalplan Oberfranken-West ist Weidhausen gemeinsam mit der Nachbargemeinde Sonnefeld als Grundzentrum ausgewiesen.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Coburg die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg und Sonnefeld, im Landkreis Kronach die Gemeinde Schneckenlohe sowie im Landkreis Lichtenfels der Markt Marktgraitz und die Gemeinde Michelau.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Der Bauherr beabsichtigt, rückwärtig zu seinem Wohngebäude die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage zu schaffen. Innerhalb des Planungsgebiets sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Reitanlage erforderlich sind. Dazu zählen Reithalle, Longierhalle, Lagerhalle und Stallgebäude, Garagen, Reitplätze, Reitparcours, Mistlege und Einfriedungen für Koppeln. Auf dem Gelände sind Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde kann Baurecht nur erlangt werden, wenn vorher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 2. Februar 2026 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Im Durchführungsvertrag werden Vereinbarung über die Kostenübernahme, den Zeitraum der Durchführung sowie die Realisierung einzelner Bauabschnitte getroffen.

3. Infrastruktur

3.1. Entwässerung

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes von Weidhausen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der Bestandsgebäude und der Neubauten wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, der in der Mödlitzer Straße verläuft und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt in einen namenlosen Graben eingeleitet, welcher südlich des Planungsgebietes verläuft und im Westen der Ortslage Weidhausen in den Biberbach mündet.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern dabei der Umfang des Gemeingebrauchs gemäß Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) überschritten wird. Antragsteller ist der Einleiter. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen. Hierbei ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Bei erlaubnisfreien Versickerungen oder Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

3.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Zuständig für eine druck- und mengenmäßig ausreichende Wasserversorgung ist die Gemeinde Weidhausen. Das Gebiet ist an die Anlagen der gemeindlichen Wasserversorgung angeschlossen, die das Gebiet mit innerhalb der Verkehrsflächen verlegter Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Löschwasserbedarf beträgt bei gleichzeitiger Benutzung von zwei Hydranten 96 m³ pro Stunde bei einem Druck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden. Sofern das öffentliche Netz für diese Löschwassermenge nicht ausgelegt ist, werden Löschwasserbehälter angelegt.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die SÜC Energie und H₂O GmbH, Coburg, mit innerhalb der Verkehrsflächen verlegter Elektroleitungen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist vorhanden.

Ein Anschluss an die Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom ist grundsätzlich möglich. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

3.3. Müllentsorgung

Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch die Abfallbeseitigung des Abfallzweckverbandes Nordwestoberfranken mit Sitz in Coburg. Gewerbe- und Sonderabfälle sowie Wertstoffe und biologisch verwertbare Abfälle werden getrennt gesammelt und entsorgt.

3.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Hydrologie

4.1. Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein namenloser Graben, der im Westen der Ortslage in den Biberbach einmündet.

4.2. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der Lage des Geländes ist nicht unbedingt mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen. Sofern ein Bauen im Grundwasser erfolgt, wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Sofern der Wärmebedarf über geothermische Anlagen sichergestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dafür wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten bestehen.

4.3. Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder von wassersensiblen Bereichen, die den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnen, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

4.4. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Zum Schutz vor Schäden ist aufgrund der Nähe zum Goldbächlein neben hohen Grundwasserständen die Gefährdung durch Hochwasser sowie bei Starkregenereignissen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach DIN 1986-100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung

für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

4.5. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt etwa einen Kilometer nordöstlich.

5. Hinweise für den Immissionsschutz

5.1. Lärmschutz

Die Bundesstraße B 303 verläuft rund 280 Meter nordöstlich des Gebiets. Bei der Zählstelle zwischen Weidhausen St 2191 und Weidhausen CO 26 ergibt sich aus der Zählung 2024 eine Verkehrsbelastung von 7.353 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 441 Fahrzeugen tagsüber und 81 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von jeweils 20 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 68 dB tagsüber und 61 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h angeordnet. Die Entfernung beträgt rund 280 Meter, was einen Abschlag von jeweils 15 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 53 dB tagsüber und 46 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebäude von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit fast eingehalten werden.

Bezüglich Gewerbelärm liegt im Osten in einer Entfernung von rund 150 Metern die Firma Brohstoff, im Südosten in einer Entfernung von rund 140 Metern die Firma Verpa-Folie. Da sich bestehende Wohngebäude wesentlich näher an den jeweiligen Gewerbebetrieben befinden, kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen der Firmen auf das Planungsgebiet erfolgen.

Rund 150 Meter nordnordwestlich des Planungsgebiets befindet sich der Trainingsplatz des FC Adler Weidhausen.

5.2. Luftreinhaltung

Luftverunreinigungen, die von außen auf das Gebiet einwirken und über eine gewisse Grundbelastung durch Verkehr, Gebäudeheizung und gewerbliche Betriebe hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Aus dem Gebiet selbst werden keine relevanten Luftverunreinigungen freigesetzt.

6. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Sondergebiet:	3.880 m ²
Zufahrt:	260 m ²
private Grünflächen/Ausgleichsflächen:	13.810 m ²
Regenrückhaltebecken:	670 m ²
Summe:	18.620 m ²

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,86 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 9 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen ist im Endausbau von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen.

8.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze auf überstaatlicher Ebene stellen die EU-Richtlinien über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht zu keiner der beiden Richtlinien im Widerspruch.

Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf nationaler Ebene sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft werden durch die Maßnahme nur in geringem Umfang negativ beeinflusst.

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) verweist zunächst auf die Ziele und Grundsätze des BNatSchG und nennt dann weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Landschaftsteile, die für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind oder sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen, sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sollen landschaftsgerecht angelegt und gestaltet werden. ...
- Die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu schützen.
- Die Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sollen nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen

ermöglichen. Hierfür sind geeignete Teile von Natur und Landschaft zu erhalten, zu entwickeln oder in geeigneter Weise zu sichern. ...

- Naturgüter sind so zu nutzen, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen, auch wenn sie erneuerbar sind. Nachhaltige Landnutzungssysteme sind anzustreben.

Die genannten Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt; durch die Umsetzung der Planung wird weder die biologische Vielfalt beeinträchtigt noch stellt die überplante Fläche einen derart hochwertigen Lebensraum dar, dass sie von Bebauung freizuhalten ist. Das Planungsgebiet stellt zumindest teilweise einen kleinräumigen Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere dar (Baum- und Strauchbestand), der jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird; das Gebiet ist nicht Teil eines Biotopverbundsystems.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Im Süden, entlang der Mödlitzer Straße, verläuft der Fernradweg Burgenstraße; entlang der B 303 verläuft ein Radweg des Radweges des Radwegnetzes des Landkreises Coburg.

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.2.2. „Immissionsschutz“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht nachzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Maßnahme keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Lärm- und Staubemissionen können in erster Linie während der Bauzeit hervorgerufen werden. Visuelle Störungen sind nicht zu erwarten, da das Gelände zur freien Landschaft hin eingegrünt wird. Aus diesem Grund kann das subjektive Naturerlebnis durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 8. Oktober 2012 sind zu beachten.

Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind Lichtanlagen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen haben aus rein floristischer Sicht relativ geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Höhere Bedeutung weisen höchstens Kleinstrukturen wie Feldraine auf. Durch eine Bebauung der Freibereiche erfolgt nur eine geringe Beeinträchtigung von Pflanzen- und Tierarten, da die wertvollen Flächen selbst nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Eine Trennung bestehender Biotopstrukturen liegt nicht vor, weil das Gebiet an den Ortsrand von Weidhausen angrenzt.

Schutzgut Boden:

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,86 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 9 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen ist im Endausbau von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten (siehe Punkt 5.7. dieser Begründung). Mutterboden wird im Bereich der geplanten Gebäude beseitigt. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens für landwirtschaftlich Nutzung oder bei der Gestaltung der Flächen zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann aufgrund der geschützten Lage als gering eingestuft werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt in gewissem Umfang, da Aufschüttungen und Abgrabungen als bauvorbereitende Maßnahmen notwendig werden.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens großflächig verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch die die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann während der Bauzeit in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Im neu zu bebauendem Bereich sind der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Der geogene Salzgehalt lässt sich nicht bzw. kaum beeinflussen. Daher ist zumindest dafür zu sorgen, dass keine belasteten Oberflächenwässer in die beplanten Flächen einsickern können. Sollten geogen stark erhöhte Salzgehalte vorliegen, wären auch hier Alternativen zu prüfen.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Dennoch sind Maßnahmen zu treffen, die einer Gefährdung des Grundwassers entgegenwirken. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet tritt Boden mit einem relativ hohen Tongehalt auf. Die Durchlässigkeit, etwa zur Versickerung von Niederschlagswasser, ist im Einzelnen zu prüfen. Das Auftreten von

wasserundurchlässigen Tonschichten kann nicht ausgeschlossen werden. Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet entwässert nach Norden zu einem namenlosen Graben, der im Westen der Ortslage in den Biberbach mündet. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Fließgewässer. Schadstoffeintrag durch Heizöl, Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel, die aus parkenden Fahrzeugen heraussickern bzw. bei Unfällen trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen freigesetzt werden, kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Gemeinde Weidhausen kann entnommen werden, dass diese im Tal des Biberbachs angelegte Siedlung von bewaldeten Hügeln umgeben ist; im Norden vom Mönchsholz, im Südosten vom südlichen Sonnefelder Forst, im Südwesten vom Neuensorger Forst und im Nordwesten vom nördlichen Sonnefelder Forst. Das Planungsgebiet stellt in diesem Zusammenhang keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Dennoch wird eine Bebauung der Flächen kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Dadurch geht die klimatische Ausgleichsfunktion von landwirtschaftlichen Flächen verloren. Auf bebauten bzw. befestigten Flächen steigen bei Sonneneinstrahlung die Temperaturen stärker an, nachts erfolgt eine stärkere Abkühlung. Von dieser Änderung können zeitweise wärmeliebende Arten profitieren, während typische Freiland-Arten in andere Standorte ausweichen müssen.

Schutzgut Landschaft:

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Mit Bebauung tritt eine Änderung der Vegetation ein, weil landwirtschaftliche Flächen zu Bauflächen umgenutzt werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes tritt nicht ein, weil sich das Planungsgebiet an den Ortsrand von Weidhausen anschließt. Eine relevante Fernwirkung entsteht ebenfalls nicht, weil die Umgebung bereits durch die großvolumige Bebauung des Gewerbegebiets geprägt ist.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt, Bodendenkmäler sind nicht bekannt, das Auftreten von Bodendenkmälern kann aber nicht ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

8.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Umweltschutzgut	unerhebliche Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen
Tiere	X	
Pflanzen	X	
Boden	X	
Wasser	X	
Luft	X	
Klima	X	
Wirkungsgefüge	X	

Wie der oben ersichtlichen Checkliste und den Ausführungen unter Punkt 13.2.1. dieser Begründung zu entnehmen ist, werden bei Durchführung der Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen.

8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Punkt 12.2.3. dieser Begründung werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt. Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen sind keine Maßnahmen erforderlich.

8.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Baurecht für die Errichtung einer Reitanlage schaffen soll. Alternativlösungen wurden daher nicht untersucht.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Das Gebiet wurde vor Ort begutachtet. Zudem fanden mehrere Termine mit Gemeinde, Bauherrn und Fachplanern statt.

8.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Maßnahmen zum Monitoring sind daher nicht erforderlich.

8.3.3. Zusammenfassung

Unter Punkt 5 dieser Begründung wurde der Zustand des beplanten Bereiches, unter Punkt 10 dieser Begründung die Anbindung an die Infrastruktur beschrieben.

Der Bauherr beabsichtigt, rückwärtig zu seinem Wohngebäude die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage zu schaffen. Innerhalb des Planungsgebiets sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Reitanlage erforderlich sind. Dazu zählen Reithalle, Longierhalle, Lagerhalle und Stallgebäude, Garagen, Reitplätze, Reitparcours, Mistlege und Einfriedungen für Koppeln. Auf dem Gelände sind Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde kann Baurecht nur erlangt werden, wenn vorher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Wie bereits unter Punkt 13.2. ausgeführt wurde, wird bei einer Bebauung die Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden verändert.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Baurecht für die Errichtung einer Reitanlage schaffen soll. Alternativlösungen wurden daher nicht untersucht.

Während Baumaßnahmen werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen oder für die Landwirtschaft verwendet. Erdaushub wird für die Modellierung des Geländes verwendet. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub wird auf die Erdstoffdeponien des Landkreises Coburg verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der öffentlichen Erschließungsarbeiten werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist nicht zu erwarten, kann aber bei unsachgemäßem Umgang oder bei Unfällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Unfällen oder Leckagen z.B. in Öltanks kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sofort eingeleiteter Gegenmaßnahmen wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage kaum verändert, in Teilbereichen sind möglicherweise geringfügige Auffüllungen und Abgrabungen zur Untergrundstabilisierung erforderlich.

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über Grundwasserstände und -strömungen vor.

9. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 2. Februar 2026
Aufgestellt: Kronach, im März 2026