



- 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**
Projekt: **Aufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
für das Sondergebiet
„Reitanlage an der Mödlitzer Straße“**

Gemeinde:

Weidhausen

Landkreis:

Coburg

Vorhabensträger:

Andre Baumann, 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	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.5.1. Gewässer	6
5.5.2. Grundwasser	7
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	7
5.5.4. Starkregen	7
5.5.5. Wasserschutzgebiete.....	8
5.6. VEGETATION	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
6.1. FLÄCHENBILANZ	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	9
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
10.1. ENTWÄSSERUNG	12
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	13
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG	13
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG (ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG)	13
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	13
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung	14
12.2.2. Immissionsschutz.....	14
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz	14
12.2.4. Luftreinhaltung.....	16
12.3. WIRTSCHAFT.....	16
13. UMWELTBERICHT.....	16
13.1. EINLEITUNG	16
13.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	16
13.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
13.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	18
13.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	18
13.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	21
13.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
13.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
13.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
13.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	21
13.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
13.3.3. Zusammenfassung	22
14. ENTWURFSVERFASSER	23

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.

2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

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, 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 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Durchführungsvertrag werden Vereinbarung über die Kostenübernahme, den Zeitraum der Durchführung sowie die Realisierung einzelner Bauabschnitte getroffen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte und teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Weidhausen existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Gemeinde Weidhausen, etwa 800 Meter vom Ortszentrum entfernt.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der bestehenden Bebauung entlang der Mödlitzer Straße.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortskerns von Weidhausen, etwa auf halber Strecke zwischen den östlich gelegenen Höhenzügen und der Ebene des Biberbaches, der in diesem Bereich von Norden nach Süden fließt. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von ungefähr 324 Metern über NN im Süden auf eine Höhe von rund 321 Meter über NN im Norden.

Die Gemeinde Weidhausen liegt, ebenso wie der Nachbarort Sonnefeld, im Tal des Biberbachs, der einen nördlichen Zufluss des Mains bildet. Von den Tälern der Steinach im Osten und des Schneybaches im Westen wird das Tal durch überwiegend bewaldete Höhenrücken abgetrennt. Der Ortskern liegt auf einem Höhenrücken oberhalb des Biberbachs. Von dort hat sich die Bebauung in einem Wechsel von Wohnen und Gewerbe nach allen Richtungen entwickelt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Die Gemeinde Weidhausen liegt mit ihren Gemeindeteilen im Klimabezirk des Obermaingebiets. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt um 700 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7 und 8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfroste sind relativ häufig.

5.5. Hydrologie

5.5.1. 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.

5.5.2. 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.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

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

5.5.4. 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.

5.5.5. 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.

5.6. Vegetation

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich nicht.

5.7. Untergrundverhältnisse, Altlasten

Das Gebiet um Weidhausen und das Planungsgebiet liegen naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Obermainisches Hügelland (071) und Itz-Baunach-Hügelland (117).

Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Coburg mittlere Werte darstellt.

Der Planungsbereich liegt geologisch im Bereich der Löwenstein-Formation des Oberen Burgsandstein. Dieser ist aus grob- bis mittelkörnigem Sandstein in den Farben graubraun, weißlich, rotgrau oder rot aufgebaut. Teilweise ist die Formation Gerölle führend und mit Tonstein durchsetzt.

Darauf entstehen fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) angezeigt.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Weidhausen:

617
620/1 TF

618 ---
624/1 ---

619 ---

Gebäudebestand befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nummer 620/1.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Coburg weist darauf hin, dass Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADB Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

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

6.2. Bauliches Konzept

Der Gemeinderat beschloss für den Bereich nördlich der Grundstücke Mödlitzer Straße 37 und Mödlitzer Straße 39 einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Bereich wird als „Sondergebiet Wohnen mit Reitanlage“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ und umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 671, 618, 619 und 624/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 620/1 der Gemarkung Weidhausen b.Coburg.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Vorderlieger-Grundstücke Flur-Nrn. 620/1 und 624/1 von der Mödlitzer Straße aus.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet „Reitanlage“:
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Reitanlage erforderlich sind. Dazu zählen Reithalle, Longierhalle, Lagerhalle und Stallgebäude, Reitplätze, Reitparcours, Mistlege und Einfriedungen für Koppeln. Auf dem Gelände sind Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Weidhausen verpflichtet. Dies dient der Einhaltung zwingender Vorgaben nach dem § 12 BauGB.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl von 0,8:
Als Grundflächenzahl wurden die Orientierungswerte gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, damit das Grundstück möglichst optimal ausgenutzt werden und unnötiger Flächenverbrauch vermieden werden kann.
Gebäudehöhen von neun Metern:
Gebäudeoberkanten dürfen eine Höhe von neun Metern (334 Meter über NN) nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens im Bereich des Haupteingangs. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.
Um die Umsetzung des Bauprogramms des Vorhabenträgers zu ermöglichen, wurde für das Sondergebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von neun Metern festgesetzt.
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen:
Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, um das Baugrundstück baulich optimal nutzen zu können. Zu den Nachbargrundstücken wurde die Baugrenze fünf Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, zu innerbetrieblichen Grünflächen wurden die Baugrenzen zum Teil direkt an die Grundstücksgrenzen bzw. die Grenze des Bebauungsplanes herangelegt.
Abstandsflächen:
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.
3. **Weitergehende Festsetzungen:**
 - 3.1. Versorgungs- und Abwasserleitungen:
Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Oberflächenwasser darf auch in offenen Gräben abgeführt werden.
 - 3.2. private Grünflächen:
Private Grünflächen wurden nach Westen und Norden zur freien Landschaft hin festgesetzt. Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen. Je 2.000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück oder im Bereich der Ausgleichsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - 3.3. geplantes Regenrückhaltebecken:
Zur Ableitung und Pufferung des Niederschlagswassers wurde im Norden des Planungsgebiets ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

3.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Das bestehende Wirtschaftsgrünland wird in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansaat ist autochthones Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Nach Westen wird das Planungsgebiet gemäß den Planeintragungen mit Sträuchern bepflanzt. Die Hecken sind zu je 30 % aus Schlehen und Weißdorn und zu je 10 % aus Hartriegel, Heckenkirsche, Hundsrose und Pfaffenhütchen zusammensetzen. Dazwischen werden etwa alle 20 Meter Heister von Bergahorn und Linde gesetzt. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen, die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah mit Flachwasserbereichen, unregelmäßigen Ufern und flachen Böschungen zu gestalten. Zum Becken hin ist für Pflegemaßnahmen eine Zufahrt vorzusehen, die mit Schotterrasen befestigt werden kann.

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität zukünftiger Vorhaben sicherzustellen und darüber hinaus auch der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet und Ausfluss städtebaulicher Entscheidungsfindung.

4.1. Dächer

Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25°.

Dacheindeckungen sind mit roten, grauen, oder metallfarben beschichteten Titanzink- oder Trapezblechen oder in roten oder grauen Ziegeln auszuführen. Folien- und Bitumendächer sind zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer möglich. Dachbegrünungen, Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.

Bei der Verwendung von Metaldächern ist insbesondere bei den Materialien Zink-, Blei- und Kupfer auf geeignete Beschichtungen zu achten. Andernfalls könnten über die Zeit Schwermetall-Ionen gelöst werden und in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer gelangen.

4.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen und Holzfassaden sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

4.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf ihre Höhe zwei Meter nicht überschreiten.

4.4. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass weder die angrenzende

Wohnbebauung beeinträchtigt wird, noch der Verkehr auf anliegenden Straßen verkehrgefährdend abgelenkt, geblendet oder getäuscht werden kann. Gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen oder es sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

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. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zu dieser Zeit auszuschalten.

4.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.6. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, sofern keine anderen Vorschriften oder Auflagen dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

4.7. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Darüber hinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

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

Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, der in der Mödlitzer Straße verläuft. Dazu ist voraussichtlich eine Hebeanlage erforderlich. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt in einen namenlosen Graben eingeleitet, welcher nördlich des Planungsbereiches 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 Gemeindegebrauchs 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 (TRENKW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. Kosten und Finanzierung (öffentliche Erschließung)

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht veranlasst.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub-, Geruchs- Lärm oder Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

12.2.2. Immissionsschutz

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 Brrohstoff, 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.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist anzuwenden.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzungsart der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Wirtschaftsgrünland. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als „gering“ zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Insgesamt wird eine Fläche von 18.620 m² überplant.

Ausgangszustand:

G11: Intensivgrünland (WP) x GRZ x Fläche = Wertpunkte

3 WP x 0,8 x 18.620 m² = 44.688 WP

Insgesamt entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von 44.688 WP.

Von diesen 18.620 m² werden 13.410 m² als Ausgleichsflächen zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland entwickelt (G212). 400 m² werden als mesophile Hecken bepflanzt (B112). Weitere 670 m² werden zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken umgewandelt (S122).

Ausgleichsumfang: und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Zielzustand G212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (6) – Ausgangszustand G11 Intensivgrünland (3) x Faktor 1 x Fläche = Wertpunkte

Aufwertung 3 WP x 1 x 13.410 m² = 40.230 WP

Der Zielzustand G212 wird mit nur 6 WP angesetzt, da die Entwicklungsdauer zu berücksichtigen ist.

Zielzustand B112: mesophile Gebüsche/Hecken (10) – Ausgangszustand G11 Intensivgrünland (3) x 1 x Fläche = Wertpunkte

Aufwertung 7 WP x 1 x 400 m² = 2.800 WP

Zielzustand S122: oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah (10) – Ausgangszustand G11 Intensivgrünland (3) x 1 x Fläche = Wertpunkte

Aufwertung 7 WP x 1 x 670 m² = 4.690 WP

Ausgangszustand: 44.688 WP

Zielzustand: 47.720 WP

Die geschaffene Aufwertung durch die ökologisch hochwertigen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung vollständig aus.

Ausgleichsmaßnahmen können direkt am Planungsgebiet durchgeführt werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Das bestehende Wirtschaftsgrünland wird in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Für die Grünland-Ansaat ist autochthones Saatgut für arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Flächen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Nach Westen wird das Planungsgebiet gemäß den Planeintragungen mit Sträuchern bepflanzt. Die Hecken sind zu je 30 % aus Schlehen und Weißdorn und zu je 10 % aus Hartriegel, Heckenkirsche, Hundsrose und Pfaffenhütchen zusammzusetzen. Dazwischen werden etwa alle 20 Meter Heister von Bergahorn und Linde gesetzt. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen, die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Es sind

Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah mit Flachwasserbereichen, unregelmäßigen Ufern und flachen Böschungen zu gestalten. Zum Becken hin ist für Pflegemaßnahmen eine Zufahrt vorzusehen, die mit Schotterrasen befestigt werden kann.

Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

Die Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt, bepflanzt und gepflegt.

12.2.4. 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.

12.3. Wirtschaft

Unter Wirtschaft sind hier Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen. Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht beeinträchtigt. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Betriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan insoweit berührt, dass bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Falle einer Bebauung der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden.

13. Umweltbericht

13.1. Einleitung

13.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

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.

13.1.2. 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.

13.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1. 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 Radwege des Radwegnetzes des Landkreises Coburg.

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.2.2. „Immissionsschutz“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht nach derzeitigem 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 Aufhalten 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 aufgeschossen. 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.

13.2.2. 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.

13.2.3. 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.

13.2.4. 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.

13.3. Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

13.3.3. 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, 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.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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

