

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Weidhausen b. Coburg beabsichtigt die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage zu schaffen.

Hierzu wurde ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Reitanlage an der Mödlitzer Straße" vorgelegt; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Siedlungszusammenhang des Hauptortes Weidhausen und umfasst rd. 1,9 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Dem Vorhaben stehen **keine Ziele der Raumordnung entgegen**.

Wir bitten die folgenden Anmerkungen der hausintern beteiligten Fachstellen zu berücksichtigen:

Baurecht (Sachgebiet 32):

- In der Abwägung sollte noch besonders auf den Immissionsschutz (Geruch, Lärm durch das Vorhaben) und die Auswirkungen des Vorhabens in dieser Hinsicht auf die Umgebung geachtet werden.
- Den Planunterlagen ist im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen.
- Die in den textlichen Festsetzungen definierte Ausgleichsfläche ist noch zeichnerisch darzustellen.
- Wir empfehlen, den in der Grünfläche dargestellten Reitplatz noch in das Sondergebiet zu integrieren.

Städtebau (Sachgebiet 34):

- Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Konstitutive Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind (1.) der Vorhaben- und Erschließungsplan, (2.) der eigentliche Bebauungsplan und (3.) der Durchführungsvertrag. Das kumulative Vorliegen dieser drei Elemente sowie deren inhaltliche Übereinstimmung ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und kann dessen ausschließlicher Regelungsgegenstand sein.
Zwar wird auf S. 4 der Begründung der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil genannt. Ein entsprechender Plan ist jedoch nicht in den übermittelten bzw. auf der Website der Gemeinde bereitgestellten Unterlagen enthalten. Auch sind in der Begründung keinerlei Aussagen zum geplanten Vorhaben enthalten, lediglich die textlichen Festsetzungen erläutern das Vorhaben „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 -leiter mit Garagen und Nebengebäude zulässig.“ Darüber hinaus fehlen Angaben zum geplanten Vorhaben.
- Eine Einschätzung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens – ohne Kenntnis und Erläuterung des Betriebskonzeptes (u.a. Anzahl der Pferde, Mitarbeiter, Besucher) – ist damit nicht möglich. Wir bitten dringend, dass Vorhaben sowohl hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung als auch seines Betriebes näher zu erläutern und in einem Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.
Auch bitten wir um Klarstellung, wie verbindlich die im Plan eingetragenen Nutzung (Reitplatz, -halle, Auslauf usw.) sind. Die Planzeichnung erhält hier keine Erläuterungen (Legende).

- Wir bitten, die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung darzustellen. Bislang stellen die Ausführungen in der Begründung ausschließlich auf die auf das Plangebiet bzw. das Vorhaben einwirkenden Immissionen ab. Zu betrachten wären jedoch auch die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen auf das nähere Umfeld (Lärm, Geruch).
- Der Reitplatz ist gem. textlicher Festsetzungen als zulässige Anlage innerhalb des Sondergebietes „Reitanlage“ festgesetzt. Gleichzeitig werden ein Reitplatz und ein Freilauf innerhalb der „privaten Grünfläche“ dargestellt, in der gem. textl. Festsetzung keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien baulichen Anlagen, zulässig sind. Dieser Widerspruch ist aufzuheben.
- Weiter sind folgende Widersprüche zwischen Begründung und Planzeichnung aufzulösen:
 - In der Begründung S. 9 heißt es, dass „das Gebiet (...) zur freien Landschaft hin eingegrünt wird. Entsprechende Festsetzungen fehlen jedoch, bzw. gib es nur für einen Teil der westlichen Grundstücksgrenze eine Festsetzung für eine Heckenpflanzung.
 - In der Begründung S. 10 wird eine Gebäudehöhe von maximal 9 Metern bzw. 334 Meter über NN genannt. In den zeichnerischen bzw. textl. Festsetzungen sind 10 Meter mit Bezugnahme auf den Fußboden und ohne absolute Höhe festgesetzt.
 - Ebenso wird auf S. 10 erläutert, das die Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken um 5 m zurückgesetzt sind. Einen entsprechenden Abstand gibt es nur zum westlichen Nachbargrundstück, nicht jedoch nach Süden.
- Die in den textl. Festsetzungen definierten Ausgleichsfläche sind nicht zeichnerisch verortet. Wir bitten um entsprechende zeichnerische Darstellung.
Auch bitten wir die Heckenpflanzungen am westlichen Rand hinsichtlich ihrer Breite zu vermaßen.
- Wir bitten die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen von bis zu 2 m Höhe (Mauern?) zu überprüfen, insbesondere auch im Bereich der Grünflächen.
- Weiter möchten wir verbindliche Regelung zur Nutzung der (großflächigen) Dachfläche für die Stromerzeugung (PV) oder die Ausbildung als Gründach anregen. Gründächer sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere, tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, dies insbesondere vor dem festgesetzten Versiegelungsgrad von 80 %.
Darüber hinaus ergeben sich aus der Kombination von Gründach und PV-Anlage (Solares Gründach) Synergieeffekte (u.a. höherer Wirkungsgrad der Solarzellen durch Kühleffekt der Begrünung).
Auch sollten Möglichkeiten der Fassadenbegrünung geprüft und verbindlich festgesetzt werden.

Ergänzender Hinweis:

Wir möchten auf die seit 2023 verpflichtende Bereitstellung von Bauleitplänen im Datenaustauschstandard XPlanung sowie die Plattform DiPlanung mit DiPlan Beteiligung (zur Durchführung von Beteiligungsverfahren) sowie DiPlan Portal (zentrales Landesportal für die Bereitstellung von Planwerken) aufmerksam machen. Weitere Informationen finden Sie unter Digitale Planung Bayern.
Das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern wird zum 31.10.2026 abgelöst und durch das DiPlan Portal als offizielles Zentrales Landesportal ersetzt. Wir bitten um Beachtung!

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Weidhausen b.Coburg als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Viele Grüße

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth





WWA Kronach - Kulmbacher Straße 15 - 96317 Kronach

IVS - Norbert Köhler <n.koehler@ivs-kronach.de>

IVS
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
6-4621-CO-5109/2026



Datum
27.05.2026

15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Reitanlage an der Mödlitzer Straße", Gemeinde Weidhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet Reitanlage an der Mödlitzer Straße mit 15. FNPÄ der Gemeinde Weidhausen nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Das vorgesehene Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet. Insofern bestehen keine Bedenken.

Die Wasserversorgung gilt als gesichert.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.



2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Schmutzwasser

Der Planungsbereich liegt außerhalb, jedoch im Süden direkt angrenzend an das derzeit berücksichtigte Entwässerungsgebiet der Gemeinde Weidhausen. Die Entwässerung dieses südlich gelegenen Bereichs erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der Bestandsgebäude und der Neubauten soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Mödlitzer Straße eingeleitet und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Die zusätzlichen Schmutzwassereinleitungen in die Kanäle und zur Kläranlage sind bei künftigen Überrechnungen zu berücksichtigen.

Die Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlags- und Mischwasser in verschiedene Vorfluter durch die Gemeinde Weidhausen ist bis zum 31.12.2026 befristet. Die Nebenbestimmungen aus der Erlaubnis sind für die weiteren Planungen zu berücksichtigen. Dem Wasserwirtschaftsamt Kronach liegen noch keine Planunterlagen zur Begutachtung für ein nachfolgendes Wasserrecht vor (Frist zur Vorlage laut Bescheid vom 07.04.2022 war der 31.12.2025).

Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll bevorzugt in den Untergrund versickert werden. Kann die ordnungsgemäße Versickerung in den Untergrund nicht gewährleistet werden, ist durch den Vorhabensträger die oberirdische Ableitung der zu entsorgenden Niederschlagswässer unbeschadet Dritter sicherzustellen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll laut der Angaben in einem zu erstellenden Regenrückhaltebecken gepuffert und anschließend gedrosselt in einen namenlosen Graben, der südlich des Planungsgebietes verläuft und im weiteren Verlauf in den Biberbach mündet, eingeleitet werden.

Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Dieses Entwässerungskonzept fehlt aktuell noch und ist zu ergänzen. Wir empfehlen das Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner erstellen zu lassen.

Zwar wurde eine Wasserfläche in den Plänen eingezeichnet und diese als Regenrückhaltebecken für die Bereithaltung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigt, jedoch fehlt die Darstellung der verschiedenen Kanäle und die geplante Niederschlagswasserableitung.

Es ist davon auszugehen, dass auf der Reitanlage nicht nur unbelastete Niederschlagswässer anfallen. Für die qualitative Betrachtung des Niederschlagswassers ist das Regelwerk DWA-A 102 anzuwenden; ggf. können für die Niederschlagswässer einzelner Flächen Behandlungsanlagen erforderlich werden.

Für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist aus quantitativer Sicht das DWA-Merkblatt M 153 heranzuziehen. Für die Bemessung des Beckens zusätzlich das DWA Blatt A 117.

Auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs hingewiesen. Bei Überschreiten der Grenzen bzw. Nichterfüllen der Bedingungen ist für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Coburg zu beantragen.

3. Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer werden vom Planungsgebiet nicht unmittelbar berührt.

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind hier nicht gegeben.

4. Altlasten, Bodenschutz

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch die Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Insbesondere sind hier Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss, Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung), die lokale Klimawirkung, Biodiversität (ober- und unterirdischer Lebensraum) und CO₂-Speicherung zu nennen.

Es können in den Aushubmassen neben anthropogenen Schadstoffen auch geogen erhöhte

Schadstoffgehalte (s. Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (z.B. lehmige Verwitterungshorizonte) nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben der §6ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.
2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Geländeanpassungen, Parkplätze) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
3. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, EBV sowie DepV).
4. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §6 ff BBodSchV zu beachten.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[Umgang mit Bodenaushub - LfU Bayern](#)

Eine Arbeitshilfe wird unter folgender Adresse zum Download zur Verfügung gestellt:

https://www.bestellen.bayern.de/lfu_abfall_00266

Mit freundlichen Grüßen



IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach



Baurecht;
15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weidhausen b. Coburg;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Reitanlage an der Mödlitzer Straße“;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der Fachstellen im Landratsamt Coburg zu der o. g. Planung werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauwesen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans:

- Der Reitplatz und der Freilauf liegen außerhalb der Sondergebietsfläche „Reitanlage“ und somit auch außerhalb der Baugrenzen. Die voraussichtlich genehmigungspflichtige Errichtung wäre demzufolge an den vorgesehenen Standorten nicht zulässig. Beides sollte demzufolge mit in die Sondergebietsfläche aufgenommen werden.

Zudem sind nach Ziffer 1.4. innerhalb von Grünflächen bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Somit sind bereits hiernach der Reitplatz und der Freilauf nicht zulässig. Im Hinblick auf zukünftige Vorhaben sollten bauliche Anlage auch nicht komplett ausgeschlossen werden.

- In Ziffer 1.2.2 werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 0,2 H festgesetzt. Sofern die 0,2 H festgesetzt werden soll (kein GE und kein GI) müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (Satzung) angeordnet werden.
- In Ziffer 2.1 sollte ein Satz eingefügt werden, der die Verwendung von glasierten, glänzenden Dachziegeln ausschließt.

Coburg, 29.05.2026

Ihre Zeichen: Hr. Köhler

Ihre Nachricht vom: 22.04.2026

Bitte bei Antwort angeben

Unser Zeichen: 6102 Nr.16=41



Landratsamt Coburg
Lauterer Straße 60
96450 Coburg
Telefon 09561 514-0
Telefax 09561 514-1099
landratsamt@landkreis-coburg.de
www.landkreis-coburg.de



Busverbindungen

SÜC Linie 1a, 2
OVF Linie 8318

Öffnungszeiten

Mo., Di. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Mi. 07:30 – 12:00 Uhr
Do. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 17:30 Uhr
Fr. 07:30 – 12:00 Uhr

Zweckverband
Zulassungsstelle Coburg
mittags durchgehend geöffnet!

**Terminvereinbarung
gerne auch außerhalb
der Öffnungszeiten!**

Bankverbindung

IBAN:
DE30 7835 0000 0000 0513 26
SWIFT-BIC:
BYLADEM1COB

- Der Abstand zwischen Wohnhaus und Reithalle mit Mittelgarage erscheint zu gering, hier ist mindestens ein Abstand von 5,00 m (vgl. Art. 28 BayBO), besser 6,00 m (vgl. Art. 6 BayBO) einzuhalten.
- Die im Bebauungsplan farblich dargestellte Verkehrsfläche sollte in die Legende aufgenommen werden.
- Sollte eine dauerhafte fest installierte Einzäunung des Weidebereichs (Festzaun) vorgesehen sein, sollte diese auch im Bebauungsplan berücksichtigt werden.
- Entgegen der Begründung (Nr. 2 Abs. 5) wurde uns kein separater Vorhabens- und Erschießungsplan vorgelegt.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Städtebaulich sowie gestalterisch ist die langgestreckte Entwicklung in den Außenbereich nicht erstrebenswert. Da hier ein Heranrücken an die bestehende Bebauung aus Immissionsschutzgründen nicht möglich ist, werden die Bedenken jedoch zurückgestellt.

Die im Flächennutzungsplan farblich dargestellte Verkehrsfläche sollte in die Legende aufgenommen werden.

Sollten Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden, sind diese entsprechend auch im Flächennutzungsplan darzustellen.

Immissionsschutz

Gemäß der E-Mail von Herrn Baumann vom 29.04.2026 sollen in dem geplanten Pferdestall insgesamt 6 Pferde gehalten werden. In den übermittelten Plänen (E-Mail von Herrn Köhler vom 30.04.2026) sind allerdings 7 Boxen eingezeichnet, sodass für die immissionsschutzfachliche Beurteilung von einer Maximalbelegung aller Boxen ausgegangen wird. Die Nutzung der Reithalle und des Reitplatzes erfolgt zu privaten Zwecken.

Einschlägig bei der Beurteilung möglicher schädlicher Umweltauswirkungen verursacht durch Gerüche ist im vorliegenden Fall Kapitel 3.3.2.2 des Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Bei einer Haltung von 7 Pferden ergibt sich ein Abstand von 43 m zu einem Wohnhaus in Wohngebieten ab welchem nicht mehr mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Der Abstand wird zu den südlich gelegenen Wohnhäusern (z. B. Fl.-Nr. 624/7 der Gemarkung Weidhausen b. Coburg; Mödlitzer Straße 39) sicher eingehalten. Abstandsbemessungspunkt ist die Außenfassade des Stallgebäudes, welche der Wohnbebauung am nächsten liegt.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Unter Ziffer 5.1 in der Begründung werden in Bezug auf den Verkehrslärm durch die Bundesstraße B 303 für das geplante Wohnhaus Orientierungswerte von 55 dB tags und 45 dB nachts angesetzt. Korrekterweise wird einem Wohnhaus mit direkt angrenzender Pferdehaltung der Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebiets zugesprochen und nicht der eines Wohnhauses in einem allgemeinen Wohngebiet. Gemäß Tabelle 1 aus DIN 18005 Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte für Verkehrslärm hier 60 dB tags und 50 dB nachts. Die vom Planungsbüro berechneten Beurteilungspegel halten diese Werte ein.

Unter Ziffer 5.2 "Luftreinhaltung" wird angeführt, dass aus dem beplanten Gebiet keine relevanten Luftverunreinigungen freigesetzt werden. Dem kann aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Gemäß § 3 Abs. 4 BImSchG zählen Gerüche ebenfalls zu Luftverunreinigungen im Sinne des

Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Haltung von Pferden ist naturgemäß mit der Freisetzung von Geruchsstoffen verbunden. Relevante Geruchsquellen stellen u. a. das Stallgebäude, die Mistlagerfläche und die Auslaufflächen dar.

Zur Änderung des Bebauungsplans:

Unter Ziffer 12.2.2 in der Begründung werden im Bezug auf den Verkehrslärm durch die Bundesstraße B 303 für das geplante Wohnhaus Orientierungswerte von 55 dB tags und 45 dB nachts angesetzt. Korrekterweise wird einem Wohnhaus mit direkt angrenzender Pferdehaltung der Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebiets zugesprochen und nicht der eines Wohnhauses in einem allgemeinen Wohngebiet. Gemäß Tabelle 1 aus DIN 18005 Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte für Verkehrslärm hier 60 dB tags und 50 dB nachts. Die vom Planungsbüro berechneten Beurteilungspegel halten diese Werte ein.

Unter Ziffer 12.2.4 Luftreinhaltung wird angeführt, dass aus dem beplanten Gebiet keine relevanten Luftverunreinigungen freigesetzt werden. Dem kann aus fachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Gemäß § 3 Abs. 4 BImSchG zählen Gerüche ebenfalls zu Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Haltung von Pferden ist naturgemäß mit der Freisetzung von Geruchsstoffen verbunden. Relevante Geruchsquellen stellen u. a. das Stallgebäude, die Mistlagerfläche und die Auslaufflächen dar.

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.7 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind nicht Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Um die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung unter 1.7 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" wird gebeten:

Der Reitplatzsand ist bei Bedarf mittels geeigneter Bewässerungstechnik zu befeuchten, um unnötige Staubentwicklung zu vermeiden.

Naturschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht größtenteils Einverständnis.

Jedoch müssen folgende Änderungen/Ergänzungen in den Unterlagen erfolgen:

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist in der planerischen Darstellung zwar in der Legende hinterlegt, jedoch im Plan selbst nicht dargestellt. Dort sind lediglich private Grünflächen hinterlegt. Eine flächenmäßige Abgrenzung mit entsprechender Darstellung ist notwendig.
- Ebenso ist eine Nutzung der Ausgleichsflächen als dauerhafte Koppeln nicht zulässig, da der Zielzustand des artenreichen Grünlandes so nicht erreichbar ist. Eine Mahd mit anschließendem Abtransport des Schnittgutes ist notwendig. Eine kurze Nachbeweidung im Herbst mit Pferden ist denkbar, muss jedoch im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Ebenfalls ist zu ergänzen, dass die Pflanzungen bei Ausfall der Großbäume zu ersetzen sind. Bei den Heckenpflanzen sind Bestandteile nur zu ersetzen, wenn das naturschutzfachliche Entwicklungsziel nicht mehr gewährleistet ist.
- Bezüglich des Regenrückhaltebeckens ist die konkrete naturnahe Gestaltung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- In der Planung wird der Gehölzbestand als nicht erhaltenswert eingestuft. Jedoch gilt auch bei einem solchen Bestand der allgemeine Artenschutz. Eine Entfernung der Gehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig.

Untere Bodenschutzbehörde

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 617, 618, 619, 620/1 und 624/1 der Gemarkung Weidhausen b. Coburg bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg. Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten.

Freundliche Grüße

