

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf



**Baurecht;**  
**Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung gemäß § 11 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO";**  
**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

Wir weisen darauf hin, dass die konkreten und detaillierten Beschreibungen der baulichen Anlagen bei Änderungen (z. B. Abmessung, Nutzung, Lage, etc.) die Beantragung und Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich macht.

Bei den „Planzeichen als Festsetzung“ fehlt unter Ziffer 3 das Planzeichen für die Baugrenze. Die Anordnung des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist nicht erforderlich.

Soll die Tiefe Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden, wäre Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuordnen. Ansonsten gelten die Baugrenzen. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1 unter „II. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtlicher Art“.

## Wasserrecht

Soweit die Ausführungen unter Ziffer 4.4.3 der Begründung beachtet werden, besteht seitens des Fachbereichs Wasserrecht Einverständnis.

Coburg, 07.06.2024

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 24.04.2024

**Bitte bei Antwort angeben**

Unser Zeichen: 6102 Nr. 1 =41

**Ihr/e Ansprechpartner/in**

Herr Mahr

**Kontaktdaten**

E-Mail

Ralf.Mahr  
@landkreis-coburg.de

Telefon 09561 514-4100

Telefax 09561 514-894100

Raum Nr.159

**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

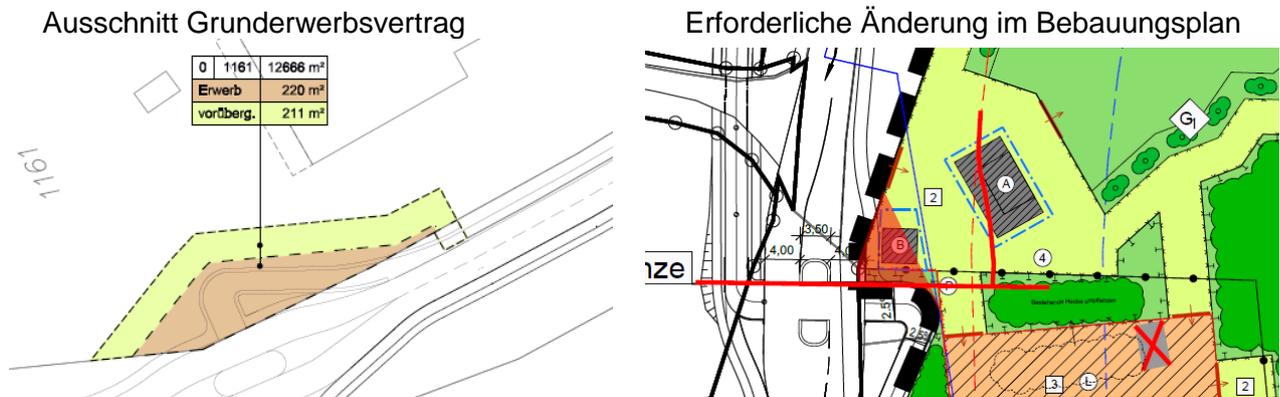
SWIFT-BIC:

BYLADEM1COB

## Tiefbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in Abschnitt 90 von Station 2,278 bis Station 2,482 an die Kreisstraße CO 12. Dabei liegt von Station 2,278 bis Station 2,383 die Straßenböschung zwischen Geltungsbereich und Straßenbankett. Ab Station 2,383 bis Station 2,419 grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Straßenbankett an. Zwischen Station 2,419 und Station 2,482 liegt der gemeindliche Gehweg zwischen der Kreisstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ab Station 2,393 beginnt die Ortsdurchfahrt Wohlbach der CO 12, welche im Plan eingetragen ist.

Im Plan ist der derzeit in Bau befindliche straßenbegleitende Geh- und Radweg mit der Querungsstelle am Ortseingang Wohlbach bereits berücksichtigt. Allerdings ist in dem Bereich der gemäß Grunderwerbsvereinbarung an den Landkreis Coburg veräußert werden soll, die überdachte Trockenmistlege eingeplant. Die im Planausschnitt unten rechts dargestellte Fläche sollte daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen und die Mistlege entsprechend anders platziert werden.



In diesem Zusammenhang wird auf die in der Freien Strecke der Kreisstraße geltende Bauverbotszone hingewiesen. Diese ist im Plan zwar eingetragen, sollte aber an den neuen, durch die Querungsstelle veränderten Fahrbahnrand der Kreisstraße angepasst werden.

Einer Festlegung von Baugrenzen innerhalb der Bauverbotszone wird von Seiten des Straßenbaulastträgers nicht zugestimmt. Für die Bauteile A (Unterstand mit Vordach) sowie B (überdachte Trockenmistlege) ist grundsätzlich eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 BayStrWG möglich. Dazu sind diese aber lagemäßig eindeutig festzulegen, um die Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße im Einzelfall beurteilen zu können.

Der Zufahrt außerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt Wohlbach mit Anlage eines Tores nördlich der Mistlege wird zugestimmt. Durch die Festlegung im Bebauungsplanverfahren bedarf es gemäß Art 19 Abs. 4 Nr. 1 BayStrWG für die Zufahrt keiner gesonderten Erlaubnis mehr (Sondernutzung) nach Art 18 Absatz 1 BayStrWG.

## Untere Straßenverkehrsbehörde

Unter Berücksichtigung der o. g. Auflagen, Hinweise und Festlegungen des Fachbereichs Tiefbau bestehen keine wesentlichen Einwände gegen die Planung.

Die Verkehrssicherheit, insbesondere die Rad- und Fußgängerverkehrssicherheit auf dem in Bau befindlichen Geh- und Radweg darf durch die Planungsumsetzung nicht gefährdet werden.

Dem Einbau eine Tores nördlich der Mistlege mit Zufahrtsmöglichkeit auf die Kreisstraße CO 12 wird zugestimmt.

### **Bodenschutz**

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1161 der Gemarkung Wohlbach in der Gemeinde Ahorn 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 (§ 12 BBodSchV ist nicht mehr zutreffend).

Die Ausführungen der Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH in der Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 16.04.2024 unter Ziffer 9.7 „Weitere grünordnerische Festsetzungen: Schutz des Oberbodens“ (Seite 16) sind zu begrüßen. Die entsprechend aufgeführten DIN Vorschriften sind verlässlich umzusetzen.

### **Naturschutz**

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände eines bestehenden Reiterhofes mit verschiedenen Gebäuden und Außenanlagen. Neben intensiv genutzten und daher ökologisch wenig wertvollen Pferdekoppeln sind auch mehrere Gehölzbestände und ein strukturreicher Hausgarten vorhanden. Im Norden und Osten verläuft der Wohlbach, der als naturnahes Fließgewässer unter den Schutz des § 30 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BNatSchG fällt.

Der Bebauungsplan sieht einige neue Gebäude bzw. Erweiterungen sowie eine Umgestaltung der Außenbereiche vor. Es kommt nur zu einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung.

Der vorliegende Umweltbericht, die Bilanzierung des Eingriffs sowie die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen entsprechen weitgehend den Vorgaben. Kleinere Unklarheiten bezüglich der Festlegung der Biotopwertpunkte werden noch mit der Planerin geklärt. Größere Änderungen für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden sich dadurch voraussichtlich nicht ergeben. Diese sind sinnvoll und geeignet, den Eingriff auszugleichen.

Folgendes ist noch zu beachten:

- Der Bachlauf inkl. Ufergehölz und -randstreifen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind vor Ort so vom restlichen Gelände abzugrenzen, dass diese sich zielgemäß entwickeln können. Eine Beeinträchtigung durch Befahren oder Fraß- und Trittschäden durch die Pferde ist zu verhindern.
- Im Umweltbericht fehlt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Zwar ist in diesem Fall voraussichtlich nicht mit einer Schädigung von besonders geschützten Arten zu rechnen. Dieses sollte aber in einer kurzen Beurteilung näher dargestellt und begründet werden.

### **Immissionsschutz**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings wird empfohlen, unter Ziffer 4.1.5 „Baugrenzen“ der Begründung die Textstelle hinsichtlich der Befestigung der Laufflächen für Pferde / Trails wie folgt zu ergänzen und mit einer eigenen Ziffer an eine besser passende Stelle (z. B. 4.2.3 oder 4.4.6 oder zu 5.) zu verschieben.

„Die für die Pferde erforderlichen Trails sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen mit Schotter, ECO-Pflaster, bzw. Holzhackschnitzel und Sand, oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Verwendung von Kunstrasen und künstlichen Zuschlagstoffen wird nicht empfohlen. Im Falle eines gesetzlichen Verbotes ist dennoch verwendeter Kunstrasen oder mit künstlichen Fasern belasteter Laufwegebelag zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen.“

#### **Begründung:**

In der Pferdehaltung wird in den letzten Jahren in vermehrtem Umfang Kunstrasen bzw. künstliche Zuschlagstoffe zu Sanden auf Bewegungsflächen für Pferde verwendet, die durch den Abrieb durch die Pferdehufe zu einer erheblichen Emission von Mikroplastik in Luft und Boden/Wasser führen.

Auch Kunstrasen wird zur Verbesserung der Tritteigenschaften oftmals gesandet. In diesem Sand reichern sich Plastikpartikel an.

Ein gesetzliches Verbot wird derzeit von den Fachbehörden für Boden, Umwelt und Wasser angestrebt. Genauere Informationen hierzu liegen allerdings noch nicht vor.

Die Entsorgung von Kunstrasen und des mit künstlichen Zuschlag/Abriebstoffen belasteten Sandes ist kostenintensiv. Eine landwirtschaftliche Verwertung des Sandes ist nicht zulässig.

### **Veterinärwesen**

Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes als „Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigen- und Mischgebiet (MI) bestehen grundsätzlich keine Einwendungen.

Der im Vorentwurf unter Ziffer IV „Hinweise“, Nr. 3 „Landratsamt Coburg: Veterinäramt“ formulierte Hinweis ist korrekt.

Die einschlägigen Vorschriften zur Tierhaltung sind vollumfänglich einzuhalten.

**Behindertenbeauftragte**

Die Nutzung des Sondergebietes betrifft die Belange des Behindertenbeauftragten nur am Rande. Wünschenswert wäre eine ebene und gut begehbare Beschaffenheit der Wege und der Bewegungsflächen. Aufgrund der Größe und Nutzung des Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung eines speziellen Behindertenparkplatzes gewährleistet ist.

Sollte im Bereich des Mischgebietes ggfs. eine gewerbliche Nutzung vorgesehen oder geplant werden sind evtl. zusätzliche Auflagen notwendig.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann der vorliegenden Planung ohne weitere Auflagen zugestimmt werden.

Freundliche Grüße

Ralf Mahr