

**Bauleitplanung der Gemeinde Ahorn, Landkreis Coburg
Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung
und Mischgebiet (MI)“
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Vermerk

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ahorn bringt das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise vor:

- Die Gemeinde Ahorn beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Wohlbach die weitere Entwicklung einer Hobbypferdehaltung mit ca. 10 Pferden sowie Wohnnutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Die offensichtlich zugrundeliegende Vorhabenplanung sieht neben einer Wohnnutzung (Wohngebäude im Bestand und Neubau) auch Stallungen, Freiflächen und Nebengebäude für die Pferdehaltung vor.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht ein Sondergebiet Pferdehaltung für die Freibereiche einschl. Nebengebäude (u.a. Paddock, Mistlege, Unterstand) sowie ein Mischgebiet für den südlichen Bereich mit dem Gebäudebestand und der geplanten baulichen Erweiterung (u.a. Wohnhaus).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, das rund 1,25 ha umfasst, als Sondergebiet Reitanlage sowie gemischte Baufläche dargestellt.

Beim Gebäudebestand scheint es sich um eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle zu handeln, leider macht die Begründung hierzu keinerlei Aussagen.

- Die geplante planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und die Vorhabenplanung können u.E. nicht in Einklang gebracht werden. Es wird angeregt, für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen und die zulässigen Nutzungen entsprechend zu regeln.
Vor dem Hintergrund der vorliegenden, konkreten Vorhabenplanung möchten wir zudem bzw. alternativ anregen, das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu wählen. Dies erlaubt gem. § 12 Abs. 3 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO abzuweichen.
- Die Planung sieht neben der Entwicklung bzw. Um- und Weiternutzung einer ehem. Hofstelle (?) auch den Neubau eines Wohngebäudes mit Garage und Geräteunterstand vor.
Da die Hofstelle bereits ein Wohnhaus umfasst, wäre die Erforderlichkeit weiterer Wohngebäude vor dem Hintergrund des Flächensparens zu begründen. Zudem sollte

die Wohnnutzung analog zu Gewerbegebieten auf Betriebsinhaber und –leiter begrenzt werden.

Wir weisen zudem darauf hin, dass ein Erhalt des Baumbestands vor dem Hintergrund der geringen Abstände zu den geplanten Neubauten wohl kaum realisierbar ist.

Bayreuth, 10.06.2024
Regierung von Oberfranken
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)

Maier
Bauberrätin