



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

---

# Begründung zur Endfassung vom 12.11.2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.11.1  
Projekt: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Sondergebiet  
„Pferdezucht Kirschbaumeinzel“

Gemeinde:

Stadt Gefrees

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Stadt Gefrees

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>4</b>
3.1. ENTWÄSSERUNG .....	4
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	5
3.3. MÜLLENTSORGUNG.....	5
3.4. BODENORDNUNG .....	5
3.5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	5
<b>4. GEWÄSSER.....</b>	<b>6</b>
<b>5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....</b>	<b>6</b>
5.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	6
5.2. LUFTREINHALTUNG.....	7
5.3. STAUB-/AMMONIAKEMISSIONEN.....	7
<b>6. BODENDENKMÄLER .....</b>	<b>7</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>7</b>
<b>8. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>8</b>
8.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	8
8.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH .....	8
8.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>8</i>
8.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....</i>	<i>8</i>
8.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	8
8.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	9
8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	9
8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	9
8.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>9</i>
8.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>9</i>
8.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</i>	<i>9</i>
8.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</i>	<i>10</i>
8.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	10
<b>9. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>13</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Stadt Gefrees liegt im Norden des Landkreises Bayreuth, etwa 20 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bayreuth entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes sind die Gefreeseer Anteile am Wetzstein mit einer Höhe von rund 750 Metern über NN, tiefste Stelle die Gemeindegrenze im Ölschnitzgrund bei Stein mit rund 430 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Gefrees, dem Pfarrdorf Streitau, dem Kirchdorf Stein, den Dörfern Bösenack, Falls, Gottmannsberg, Grünstein, Kornbach, Lübnitz, Lützenreuth, Metzlersreuth, Schamlesberg, Witzleshofen, Wundenbach und Zettlitz, sowie zahlreichen Weilern und Einzeln.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche der Stadt Gefrees umfasst 50,3 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 4.295 am 31. Dezember 2019. Die Einwohnerzahl der Stadt fiel von 5.043 am 27. Mai 1970 auf 4.744 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 4.920 am 31. Dezember 1991 auf 4.992 am 31. Dezember 1995. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 4.901 am 31. Dezember 1999, 4.718 am 31. Dezember 2006, 4.646 am 31. Dezember 2009 und 4.528 am 9. Mai 2011. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 85 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Bayreuth 81, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

Die Stadt Gefrees versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Kommune zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 4.400 angestrebt.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Stadt Gefrees ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5), Anpassung 2018, zusammen mit Bad Berneck und Himmelkron als Mittelzentrum ausgewiesen.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Stadt Gefrees ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Gefrees liegt an der Autobahn 9 München-Berlin und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Staatsstraßen führen von der Autobahnanschlussstelle über Bösenack, Gefrees, Kornbach nach Weißenstadt und Röslau sowie von Gefrees zur B 303 nach Bischofsgrün. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Kreisstraßen über Wundenbach, Zettlitz und Großenau nach Zell, von Bösenack über Streitau nach Stammbach, von der Autobahnanschlussstelle nach Marktschorgast und von Münchberg kommend über Gefrees weiter nach Bad Berneck.

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 15 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 25 Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Mit Schreiben vom 9. März 2020 beantragten Herr Thomas Rockwell und Herr Patrick Warmbold, Mausdorf 50, 91448 Emskirchen, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Flur-Nummer 568, 568/1 (Teilfläche), 568/2, 569 (Teilfläche, GV-Straße Streitau-Tennersreuth), 576, 577/2 und 577/4, alle Gemarkung Streitau, für den Betrieb einer Pferdezucht mit allen dazu notwendigen Gebäuden und baulichen Anlagen, wie Ställe, Reithalle, Scheune, überdachte Mistlege, Longierhalle, Reitplätze, Einfriedungen für Koppeln, Stellplätze für Besucher sowie ein Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und deren jeweilige Angehörige. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Herrn Warmbold und Herrn Rockwell oder sind von diesen gepachtet.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Von der Regierung von Oberfranken wird ausgeführt, dass das Vorhaben nicht in Einklang mit dem sogenannten Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms steht, gemäß dem neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungsstrukturen anzubinden sind, um auf diese Art eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Im vorliegenden Fall entstehen keine neuen Siedlungsflächen, sondern eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle, welche seit Jahren leer steht, wird einer neuen Nutzung zugeführt. Damit erfolgt nicht nur eine Wiederbelebung nicht genutzter Bausubstanz, sondern das Vorhaben dient auch der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Das Bauvorhaben ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig, da es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung nicht einfügt und seine Abmessungen den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung sprengt und wegen fehlender Privilegierung nicht zugelassen werden kann.

Der Antragsteller ist bereit,  
über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Gefrees und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten,  
den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Stadt Gefrees als Bestandteil des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,  
eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie andere erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Stadt Gefrees kostenlos zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,  
sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten,  
sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu geben, sofern dies erforderlich ist sowie  
sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit den zur Erlangung des Baurechts notwendigen Bauleitplanverfahren entstehen, zu übernehmen.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt Gefrees das Recht hat, den Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird oder

der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Beim Vorhabensträger handelt es sich nicht um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 BauGB

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten einzuhalten.

### **3. Infrastruktur**

#### **3.1. Entwässerung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert bzw. über neu zu erstellende Oberflächenwasserkanäle dem bestehenden Teich zugeleitet. Der Teich wird aus der Quelle gespeist, über welche das Anwesen bislang sein Wasser bezogen hatte. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung vorteilhaft. Es wird darauf hingewiesen, dass nachweislich sichergestellt werden muss, dass eine Versickerung in den Untergrund unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß möglich ist. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

Flächenbefestigungen werden, sofern keine anderen Regelungen dagegensprechen, mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt, sodass Niederschlagswasser vor Ort im Untergrund versickert.

Bei der Behandlung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln zu beachten. Können die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Die Mistlege wird überdacht, um Niederschlagswasser fernzuhalten. Der Trockenmist wird landwirtschaftlich verwertet.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass bei der Planung von Anlagen zur Behandlung von Jauche, Gülle, Silagesickersäften und Festmist (JGS-Anlagen) die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und der Technischen Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS) zu beachten sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass organisch belastetes Niederschlagswasser von Reit- und Gehwegen auf Teilflächen innerhalb des Hofbereichs anfällt. Wird eine hohe Belastung von Teilflächen erwartet, so ist eine Befestigung der Wege, eine Sammlung des Abwassers und ordnungsgemäße Entsorgung erforderlich.

Für Niederschlagswasser von unbeschichteten Dächern mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> ist eine Behandlung erforderlich.

Das Vorhaben ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Gefrees angeschlossen. Häusliches Abwasser wird daher in einer vollbiologischen Kleinkläranlage aufbereitet, deren Überlauf in den bestehenden Teich eingeleitet wird. Dem Landratsamt sind eine Planung und ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft vorzulegen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass eine Einleitung in ein stehendes Gewässer eine Phosphorelimination begründen kann, um Eutrophierungserscheinungen zu vermindern.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zu beantragen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen. Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV-Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilig wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltungsverpflichteten ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen oder entsprechender Ersatz zu schaffen.

### **3.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Ein Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz ist nicht vorhanden und nicht geplant. Der bestehende Hausbrunnen auf dem Grundstück kann aus hygienischen Gründen nicht genutzt werden. Eine Genehmigung für die Anlage eines neuen Tiefbrunnens liegt vor.

Die Löschwasserbereitstellung kann über den bestehenden Löschwasserteich gewährleistet werden, der sich östlich der geplanten Gebäude befindet. Der Teich verfügt über einen Inhalt von etwa 300 m<sup>3</sup>.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Schutzabstände zur 0,4-kV-Freileitung bei Arbeiten sind einzuhalten.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist gegeben.

### **3.3. Müllentsorgung**

Das Planungsgebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Bayreuth angeschlossen.

### **3.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.5. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Gefrees und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Gefreeseer Bereich durchschnittliche bis gute Werte darstellt.

Geologisch stehen in den höher liegenden Bereichen Hornblendengneise aus der Hangendserie der Münchberger Gneismasse an.

In tiefer liegenden Teilen des Planungsgebiets finden sich diluviale Ablagerungen aus Fließerden, Fließlehmen und Wanderschutt. Die Zusammensetzung dieser eiszeitlichen Ablagerungen ist abhängig vom Ausgangsgestein.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel lehmige bis stark lehmige Feinsande mit hohem Anteil an groben Steinen. Bodentypologisch sind sie als flach- bis mittelgründige Braunerden zu bezeichnen. Im unteren Teil von Hanglagen finden sich schwach bis mäßig ausgeprägte Pseudogleye.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG).

Das Bergamt weist darauf hin, dass in Gefrees reger alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Bauarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu beachten und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### **4. Gewässer**

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor, in den tiefer liegenden Bereichen ist jedoch mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Der bestehende Teich innerhalb des Bebauungsplanes bleibt erhalten und wird von der Maßnahme nicht berührt. Er wird als Löschwasserteich Verwendung finden und ggf. mit einer Löschwasserentnahmestelle versehen.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche werden von dem Vorhaben nicht berührt.

#### **5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **5.1. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt im Bereich der geplanten Gebäude.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß den Planeintragungen sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße Wildkirschbäume oder Kirschbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind heimische Sorten zu verwenden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist gemäß den Planeintragungen eine dreireihige Hecke aus Wildrosen, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere und weiteren heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Nutzung der Anlage folgenden Pflanzperiode (Frühling/Herbst) auszuführen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## **5.2. Luftreinhaltung**

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt durch das Vorhaben nicht. Bei Heizanlagen sollten regenerative Energien verwendet und der Ausstoß von Schadstoffen auf das Unabdingbare begrenzt werden.

## **5.3. Staub-/Ammoniakemissionen**

Die von der ordnungsgemäßen Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke ausgehenden Beeinträchtigungen, wie Staubentwicklung oder Geruchsbelästigungen, sind entschädigungslos zu dulden.

## **6. Bodendenkmäler**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **7. Flächenbilanz**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Sondergebiet:	23.080 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	2.450 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	44.980 m <sup>2</sup>
Wasserflächen:	200 m <sup>2</sup>
Summe:	70.710 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund sieben Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt lediglich im Bereich der geplanten Gebäude.

### **8.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

#### **8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen an das Straßennetz der Stadt Gefrees angebunden.

#### **8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Vorhaben hat insofern Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Gefrees, als die Investoren sich auf dem Gelände ansiedeln wollen.

### **8.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt im Bereich der geplanten Gebäude.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß den Planeintragungen sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße Wildkirschbäume oder Kirschbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind heimische Sorten zu verwenden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist gemäß den Planeintragungen eine dreireihige Hecke aus Wildrosen, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere und weiteren heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Nutzung der Anlage folgenden Pflanzperiode (Frühling/Herbst) auszuführen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Eine Bodenversiegelung nur im Bereich der geplanten Gebäude; Niederschlagswasser von den Gebäuden wird dem bestehenden Teich zugeleitet; Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen versickert nach Möglichkeit auf dem Grundstück.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt in geringfügigem Umfang und kann über die bestehenden Straßen problemlos bewältigt werden.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Nicht erforderlich.

#### **8.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt nur eine untergeordnete Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **8.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich ist die Ansiedlung einer Pferdezucht in jedem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil der Stadt Gefrees möglich. Bei größeren Gemeindeteilen hat sich der dörfliche Charakter durch den Bau von Wohngebäuden im Laufe der Zeit abgeschwächt, was aufgrund möglicher Geruchsmissionen ein größeres Konfliktpotential birgt.

Die Kirschbaumeinzel ist rund 400 Meter von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt, sodass keine Beeinträchtigungen entstehen werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird zudem ein leerstehendes Anwesen einer neuen Nutzung zugeführt. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung über die Gemeindeverbindungsstraße Streitau - Tengersreuth. Der Standort ist für das Projekt grundsätzlich geeignet; bessere Alternativstandorte auf dem Gebiet der Stadt Gefrees sind nicht erkennbar.

#### **8.6. Zusätzliche Angaben**

##### **8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

##### **8.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub (im Bereich von Gebäuden) wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Bayreuth verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfälle oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Betriebsgebäuden sind vermutlich Auffüllungen oder Abgrabungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

##### **8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

#### **8.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

#### **8.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

##### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Geruchsemissionen in begrenztem Umfang können nicht ausgeschlossen werden. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich. Einsehbarkeit von der Gemeindeverbindungsstraße aus ist gegeben. Dies wird bei der Gestaltung der Gebäude insoweit berücksichtigt, als das ländliche Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

Eine Beleuchtung der Anlage wird sich auf das unmittelbare Umfeld der Gebäude beschränken.

Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen werden zum großen Teil als Grünland für Pferdekoppeln extensiv genutzt werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung nur im Bereich der geplanten Gebäude.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird nur Oberboden im Bereich von Betriebsgebäuden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens in begrenztem Umfang verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während Bau und Betrieb in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet stehen sandige Lehmböden mit einem Tongehalt bis zu 20 % an; d.h. die Speicherkapazität ist eher gering, die Durchlässigkeit entsprechend hoch. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche fällt nach Südosten zur Ölschnitz hin; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es breitflächig ab. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen vom Weißensteingebiet in Richtung Ölschnitztal zu rechnen; eine Kaltluftströmung entlang der Ölschnitz in Richtung Gefrees ist wohl zeitweise ebenfalls vorhanden, diese werden durch die vorgesehene Maßnahme jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Gefrees aufgrund des Waldreichtums einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen finden sich westlich von Falls (Waldflächen um den Weißenstein) und besonders östlich von Gefrees (Waldflächen um Bischofsgrün).

#### Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die dörfliche Gestaltung der geplanten Gebäude abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben eine gewisse Beeinträchtigung dar, da Wirtschaftswege entlang des Gebietes verlaufen. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig extensiv beweidet werden.

Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich. Einsehbarkeit von der Gemeindeverbindungsstraße aus ist gegeben. Dies wird bei der Gestaltung der Gebäude insoweit berücksichtigt, als das ländliche Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Damit sich das Vorhaben ins Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich. Einsehbarkeit von der Gemeindeverbindungsstraße aus ist gegeben. Dies wird bei der Gestaltung der Gebäude insoweit berücksichtigt, als das ländliche Erscheinungsbild nicht gestört wird. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### 9. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 12. November 2020  
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2020

