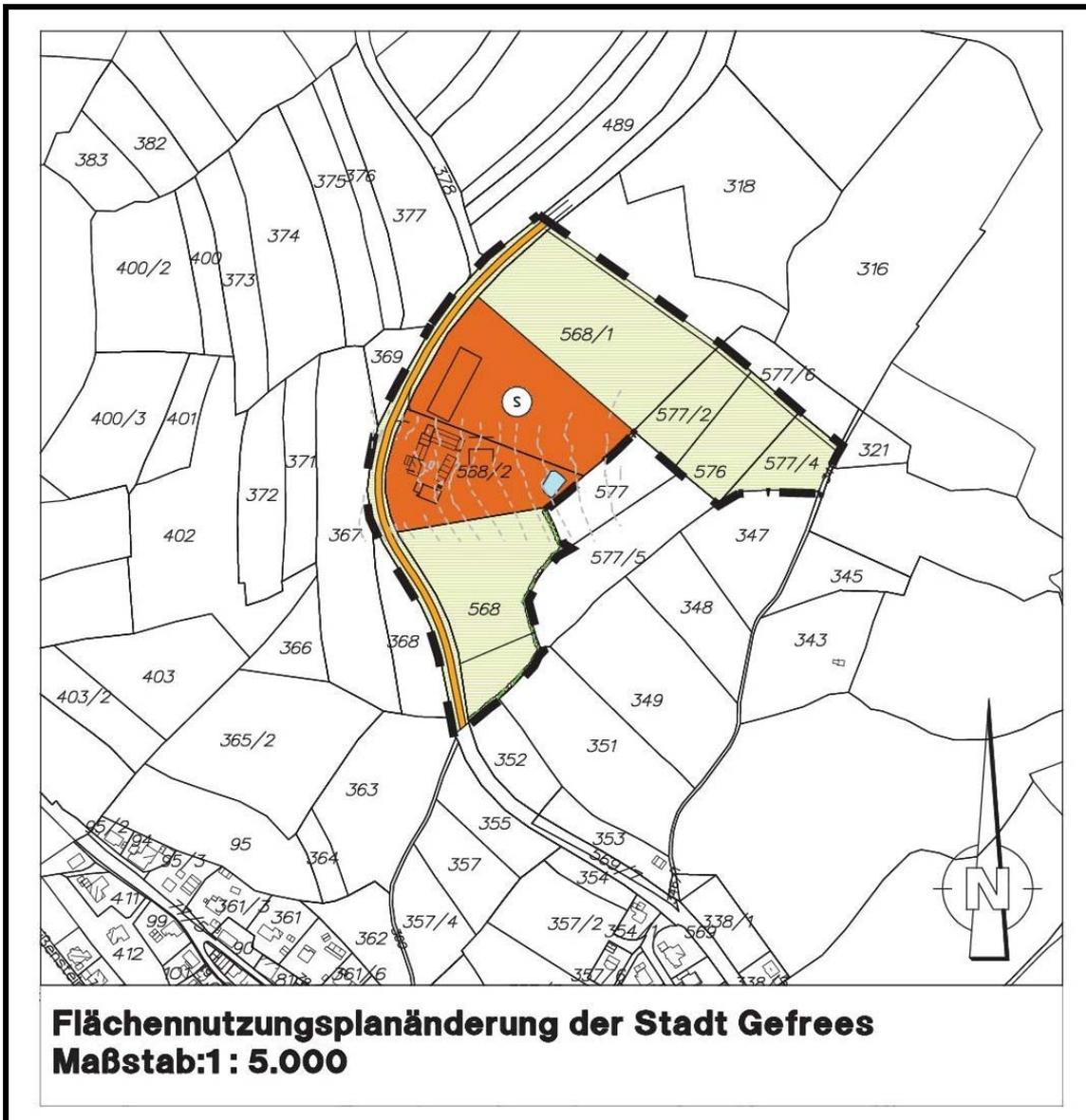


Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Gefrees gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Pferdezucht Kirschbaumeinzel)



1. Verfahrensverlauf

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 6. April bis 4. Mai 2020 und vom 20. Juli bis 21. August 2020 am Verfahren beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Stadtratssitzungen vom 18. Juni 2020 und 12. November 2020 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. In der Stadtratssitzung am 12. November 2020 wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gefrees (Sondergebiet Pferdezucht Kirschbaumeinzel) festgestellt.

2. Ziel der 17. 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 Tierschutz Gesichtspunkten einzuhalten.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich keine Bürger.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab das Bergamt Nordbayern Hinweise zu möglichem Altbergbau; diese wurden in die Begründungen zu den Bauleitplanungen aufgenommen. Seitens des Landratsamtes Bayreuth äußerten sich die Referate „Baurecht“, „Wasserrecht“, „Bautechnik“ sowie der Behindertenbeauftragte; die geäußerten Anregungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth machte Angaben zu betrieblichen Verhältnissen, zum Bauvorhaben und gab eine fachliche Beurteilung ab; die dabei genannten Hinweise wurden in die Begründungen zu den Bauleitplanungen aufgenommen. Zu Abwasserentsorgung und Gewässerschutz äußerte sich das Wasserwirtschaftsamt Hof; die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden ebenfalls in die Begründungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach, steht dem Vorhaben kritisch gegenüber; die geäußerten Bedenken bezüglich Landverbrauch, Ernsthaftigkeit der Erwerbstätigkeit, Wasserverbrauch und möglicher Vernässung umliegender Grundstücke wurden vom Stadtrat abgewogen. Abschließend wies die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, auf bestehende Versorgungsanlagen hin; die Angaben wurden in die Begründungen zu den Bauleitplanungen aufgenommen.

Von Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet. Im Zuge dieser Auslegung wurden von keinem Bürger Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerte sich die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, zu bestehenden Versorgungsanlagen; die Angaben waren bereits in den Planunterlagen enthalten. Vom Wasserwirtschaftsamt Hof wurden Angaben zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser gemacht, die noch in die Begründungen zu den Bauleitplänen aufgenommen wurden. Die Regierung von Oberfranken, Bayreuth, äußerte sich zum Anbindegebot und zu DIN-Vorschriften; der Stadtrat hat die Stellungnahme der Regierung dergestalt abgewogen, dass es sich um den Sonderfall der Wiederbelegung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle handelt und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes handelt, was die Abweichung vom Anbindegebot rechtfertigt. Zu Anbauformen, Artenschönheit und Naturvielfalt in Bayern, Flächenverlust für die Landwirtschaft und zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens äußerte sich der Bayerischen Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach; der Stadtrat wog diese Stellungnahme dahingehend ab, dass durch das Vorhaben und die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt geleistet werde und der Vorhabensträger belegen könne, dass er in der Lage ist, das Vorhaben wirtschaftlich zu realisieren. Seitens des Landratsamtes Bayreuth äußerten sich das Referat „Baurecht“; den vorgebrachten Anregungen wurde nachgekommen.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden in der Stadtrats-Sitzung am 12. November 2020 abgewogen. In derselben Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl im Umweltbericht als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass kein Umweltbelang relevant beeinträchtigt wird.

Gefrees, im Dezember 2020

Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)