



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

---

# Vorhaben- und Erschließungsplan

## Entwurf vom 18. Juni 2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.11  
Projekt: **Aufstellung  
eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
für das Sondergebiet  
„Pferdezucht Kirschbaumeinzel“**

Gemeinde:

Stadt Gefrees

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Thomas Rockwell/Patrick Warmbold, Emskirchen

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. VORHABENSTRÄGER .....</b>	<b>2</b>
<b>2. TECHNISCHE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ERSCHLIEBUNG UND BRANDSCHUTZ, UMWELT- UND BETRIEBSRISIKO .....</b>	<b>3</b>
<b>4. SCHUTZZONEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....</b>	<b>5</b>

## 1. Vorhabensträger

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, Maudorf 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 Tengersreuth), 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).

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.

Aus einer eventuellen Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Gefrees nicht geltend gemacht werden.

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.

## **2. Technische Angaben**

Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück soll gemäß den nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben bebaut werden.

Herr Patrick Warmbold und Herr Thomas Rockwell beabsichtigen, auf dem Anwesen Kirschbaumeinzel eine Pferdezucht und Pensionspferdehaltung zu etablieren. Herr Rockwell hat bereits einen Pferdepensionsbetrieb geführt und in verschiedenen Pferdebetrieben gearbeitet.

Die Herrn Warmbold und Rockwell beabsichtigen, im Anwesen Kirschbaumeinzel Pferdehaltung zu betreiben. Zwei der vorhandenen Gebäude werden umgenutzt. Das bestehende Wohnhaus mit Rinder- und Schweinestall wird zurück gebaut, als Ersatzbauten sind ein Wohnhaus und ein Pferdestall geplant. Als Erweiterung des Betriebs ist angedacht, auch eine Reithalle und einen Longierzirkel zu erstellen.

Die Betriebszeiten liegen zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr.

## **3. Erschließung und Brandschutz, Umwelt- und Betriebsrisiko**

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die notwendigen Erschließungsanlagen vom Vorhabenträger auf dessen Kosten geplant und erstellt werden.

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Streitau-Tennersreuth und die bestehende Grundstückszufahrt.

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>.

Die einzeln stehenden Gebäude stellen jeweils eigene Brandabschnitte dar.

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.

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.

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.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend und den technischen Regeln entsprechend sichergestellt ist. Es sind geeignete Öffnungsmöglichkeiten in der Einzäunung bzw. Umfriedung vorzusehen.

Der Vorhabenträger trägt das Umwelt- und Betriebsrisiko seiner Anlage ausschließlich selbst und auf eigene Kosten.

Dies gilt auch, wenn sich im Zeitlauf veränderte Erkenntnisse oder Anforderungen ergeben.

Behördliche oder gesetzliche Anforderungen hat der Vorhabenträger stets auf eigene Kosten zu erfüllen.

#### **4. Schutzzonen**

Die Schutzabstände zur 20-kV-Freileitung sind einzuhalten.

### 5. 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.



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 18. Juni 2020  
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2020