



- 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**  
Projekt: **Aufstellung eines 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. ANGABEN ZUR GEMEINDE</b> .....	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „PFERDEZUCHT KIRSCHBAUMEINZEL“</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	5
3.2. FACHPLANUNGEN .....	5
3.3. SCHUTZZONEN .....	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	6
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>6</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE .....	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE .....	7
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	8
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b> .....	<b>8</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION</b> .....	<b>8</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT</b> .....	<b>8</b>
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>9</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
10.4. BODENORDNUNG .....	10
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b> .....	<b>11</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	11
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
12.3.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i> .....	11
12.3.2. <i>Immissionsschutz</i> .....	11
12.3.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	11
12.3.4. <i>Luftreinhaltung</i> .....	12

12.4. WIRTSCHAFT.....	12
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	12
<b>13. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	12
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	12
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>12</i>
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....</i>	<i>12</i>
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	12
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	13
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	13
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	13
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>13</i>
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>14</i>
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>14</i>
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring).....</i>	<i>14</i>
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	14
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>17</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 Einzelnen.

### **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 und somit grundsätzlich ein geeigneter Standort für sogenannten großflächigen Einzelhandel. Da die Stadt Gefrees kein Einzelhandels-Entwicklungskonzept besitzt, obliegt die Beurteilung, inwieweit zusätzliche Verkaufsflächen für Lebensmitteleinzelhandel möglich sind, der Raumordnung und Landesplanung bei der Regierung von Oberfranken. Seitens der Regierung wurden keine Einwände geäußert.

### **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 des Bebauungsplanes „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“**

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.

Aus der 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 Tierschutzgesichtspunkten einzuhalten.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Münchberg, in dem auch die Stadt Gefrees mit ihren Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

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

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Bischofsgrün und die Stadt Bad Berneck im Landkreis Bayreuth, der Markt Marktschorgast im Landkreis Kulmbach, die Märkte Stammbach und Zell im Landkreis Hof sowie die Stadt Weißenstadt im Landkreis Wunsiedel.

#### **3.2. Fachplanungen**

Über Fachplanungen im überplanten Bereich ist derzeit nichts bekannt.

#### **3.3. Schutzzonen**

Über Schutzzonen im überplanten Bereich ist derzeit nichts bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der hier überplanten Flächen (17. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet der Stadt Gefrees existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt etwa 3,5 Kilometer nordwestlich des Hauptortes zwischen Streitau und Unterbug.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Streitau-Tennersreuth, sonst von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 537 Metern über NN im Westen auf rund 522 Meter über NN im Norden, rund 513 Meter über NN im Osten und rund 536 Meter über NN im Süden ab.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; es liegt auf einem Höhenrücken, der das Tal des Perlenbaches im Westen vom Tal der Ölschnitz im Osten trennt.

#### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima am Westrand des Fichtelgebirges ist nicht so kontinental geprägt, wie in den Höhenlagen von Fichtelgebirge und Frankenwald, allerdings auch nicht so stark ozeanisch beeinflusst wie etwa im Maintal. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Dauer der frostfreien Zeit liegt im Jahresmittel bei rund 140 Tagen im Jahr. Aufgrund der Lage am Westrand des Fichtelgebirges ist mit hohen Niederschlägen bis zu 1.000 mm im Jahr zu rechnen. Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf.

#### **5.5. Hydrologie**

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.

#### **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker- bzw. Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen an.

#### **5.7. 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, Fließlehm und Wandschutt. 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.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ umfasst die Grundstücke Flur-Nummer 568, 568/1 (Teilfläche), 569 (Teilfläche, GV-Straße Streitau-Tennersreuth), 568/2, 576, 577/2 und 577/4, alle Gemarkung Streitau.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Gemeindeverbindungsstraße in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit dazugehörigen Betriebsgebäuden.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

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>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Gemäß den Planeintragungen sollen 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 errichtet werden.

## **7. Verkehrskonzeption**

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Streitau nach Tennersreuth.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Die im Plan eingetragenen Grün- und Freiflächen sollen überwiegend als eingefriedete Koppeln für Pferde extensiv genutzt werden.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Bebauungsplan „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Sondergebiet Pferdezucht
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl  
Gebäudehöhe
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. 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.

### **10.2. 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.

### **10.3. Müllentsorgung**

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

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen.

## **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

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

#### **12.3.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

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

#### **12.3.2. Immissionsschutz**

Die Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der etwa 900 Meter entfernten Autobahn BAB 9 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

#### **12.3.3. 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.

#### **12.3.4. Luftreinhaltung**

#### **12.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesem bearbeitet. Somit werden diese Flächen zumindest für einen begrenzten Zeitraum aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

#### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

### **13. Umweltbericht**

#### **13.1. 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.

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

##### **13.2.1. 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.

##### **13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

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

#### **13.3. 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.

#### **13.4. 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.

#### **13.5. 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 Geruchsimmissionen 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 - Tennerreuth. Der Standort ist für das Projekt grundsätzlich geeignet; bessere Alternativstandorte auf dem Gebiet der Stadt Gefrees sind nicht erkennbar.

#### **13.6. Zusätzliche Angaben**

##### **13.6.1. 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.

### **13.6.2. 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 Unfällen 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.

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

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

### **13.6.4. 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.

## **13.7. 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 Biotope 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 Aufhalden 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 Trinkwasserschutzzonen. 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.

**14. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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

**Bauleitplanung**

**Satzung der Stadt Gefrees  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“**

**Satzungsbeschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Gefrees in der Sitzung am 12. November 2020 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Gefrees folgende

**Satzung:**

**§ 1**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Kirschbaumeinzel“ betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 19. März 2020, geändert am 16. Juni 2020 und am 12. November 2020 wird hiermit beschlossen.

**§ 2**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gefrees, den 19. November 2020

.....  
Oliver Dietel  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel