

2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Gemeinde Obertrubach

Änderung der Darstellung der Flurnummer (FINr.) 308, Gemarkung Wolfsberg, aus landwirtschaftliche Nutzfläche in „Sondergebiet Pferdehaltung und Reiten“.

An den Darstellungen des Landschaftsplans wird nichts geändert, den Aussagen des Landschaftsplans wird mit den Änderungen entsprochen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Obertrubach hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2009 den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 09.12.2009 festgestellt.

Das Landratsamt Forchheim hat dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 09.02.2010 Nr. 4-6100 gemäß § 6 BauGB in der Fassung vom 09.12.2009 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am 04.03.2010 gem. § 6 Abs. 5 / § 12 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Änderungen wurden bisher rechtskräftig:

Erste Änderung zur Ausweisung des Gewerbegebietes Bergstraße in Obertrubach

Dies ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obertrubach.

1.2 Träger öffentlicher Belange

- Amt für Digitalisierung und Vermessung Bamberg, Forchheim
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
- Bayernwerk AG, Bamberg
- Deutsche Telekom, Nürnberg
- Kreisbrandrat., Forchheim

- Landratsamt Forchheim, Ebermannstadt
- Markt Egloffstein, Egloffstein
- Markt Gößweinstein, Gößweinstein
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Regionaler Planungsverband , Bamberg
- Stadt Betzenstein, Betzenstein
- Stadt Pottenstein, Pottenstein
- Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg, Gräfenberg
- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Egloffstein
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe, Betzenstein
- Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Industrie- und Handelskammer, Bayreuth
- Gewerbeaufsichtsamt Coburg, Coburg
- Bayerischer Bauernverband, Forchheim

2 Beschreibung des Ist-Zustandes

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Obertrubach hat in der Sitzung vom 28.03.2017 den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Errichtung von Anlagen zur Pferdehaltung auf dem Flurstück 308, Gemarkung Wolfsberg, befürwortet und die Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2017 beschlossen und am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgesehenen Flächenausweisungen sind im Planteil dargestellt und in der textlichen Begründung beschrieben.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit der zu überplanenden Flächen

Der Geltungsbereich ist 8.788,63 m² groß wird im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ gekennzeichnet.

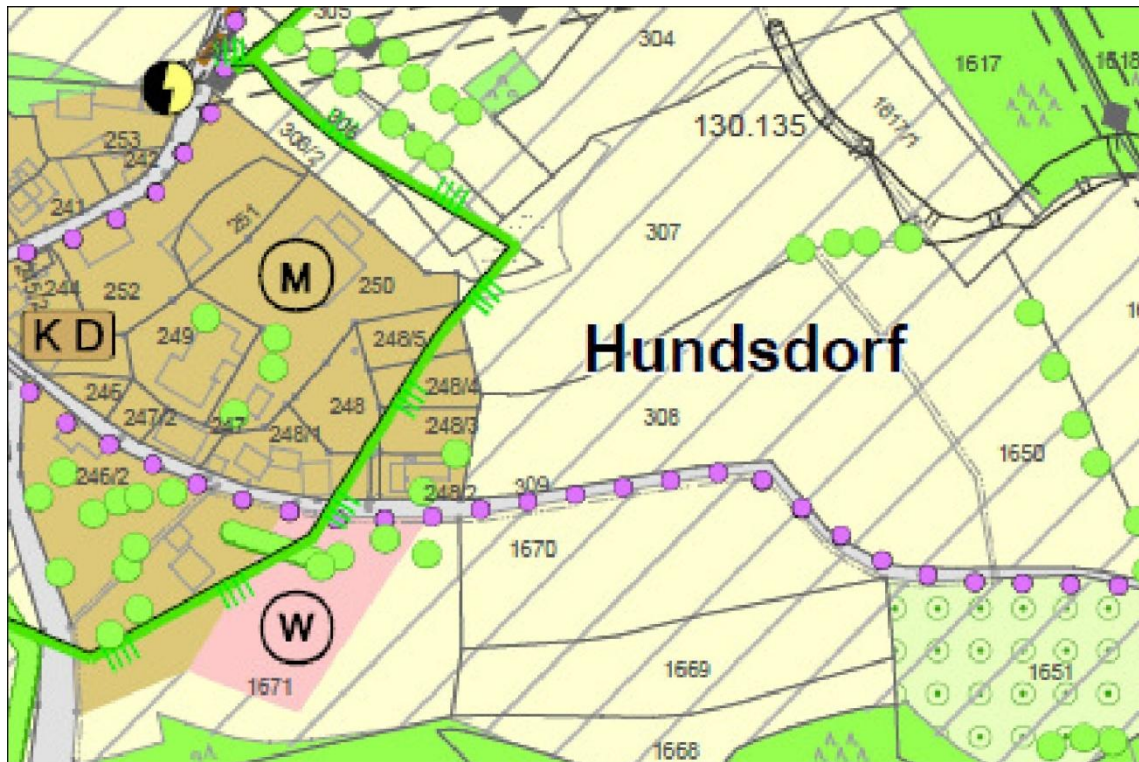


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obertrubach

Sie liegt am östlichen Ortsrand von Hundsdorf im Bereich des Übergangs in die freie Landschaft.

Das Flurstück ist L-förmig. Der lange Balken verläuft in Ost-West-Richtung und schließt mit dem Westrand am östlichen Ortsrand von Hundsdorf an. Im Süden verläuft ein Feldweg, im Norden liegt landwirtschaftliche Fläche. Der kleine Balken des „L“ setzt sich im Osten fort und ragt nach Süden. Auch hier schließt im Süden der Feldweg an. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Bereits jetzt liegen Anlagen zur Pferdehaltung auf der Fläche.

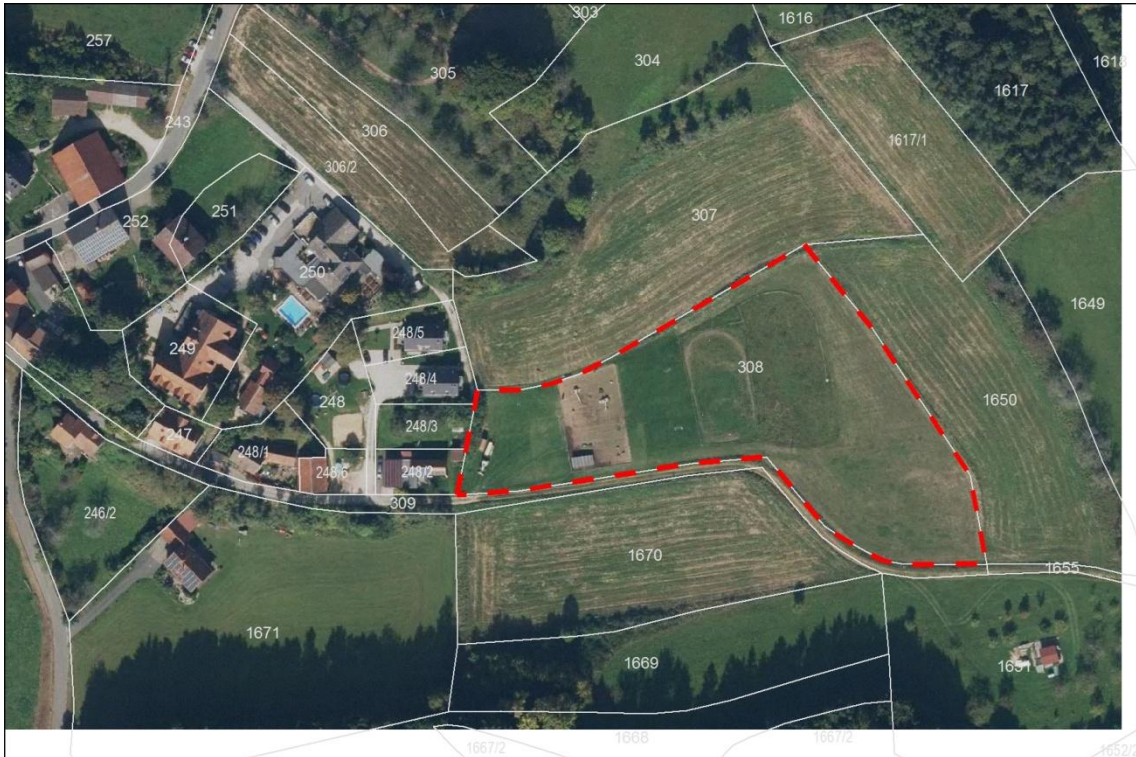


Abbildung 2: Die anstehende Nutzung im Geltungsbereich

Es ergibt sich aktuell folgendes Bild:

Flurstück	aktuelle Nutzung	Darstellung lt. FNP	Größe
308	Intensivgrünland	Landwirtschaftliche Nutzfläche	8.788,6 m ²
Geltungsbereich			8.788,6 m ²

Tabelle 1: Aktuelle Flächenverhältnisse; Realnutzung und Größe

3 Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Planungsanlass

Im Ortsteil Hundsdorf liegt das Familienhotel Friedrichshof, das in der ländlichen Gemeinde 24 wohnortnahe Arbeitsplätze bietet. Integraler Bestandteil des Konzeptes des alteingessenen Betriebes mit einem Umsatzanteil von 30% ist die Unterhaltung der Gäste u.a. mit Pferden, Ponys und Kleintieren vor Ort. Bereits jetzt sind auf dem Gelände eine Koppel und ein Unterstall. Der Antragsteller ist kein Landwirt und nicht privilegiert. Um Anlagen für die Haltung der Tiere zu errichten, ist die die Änderung des Flächennutzungsplans von „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ in ein „Sondergebiet Pferdehaltung und Reiten“ erforderlich.

3.2 Beschreibung der Planungen

Geplant ist die Anlage eines (Reit-)Stalles für 6 Pferde und 6 Ziegen und Gastpferden mit Reithalle sowie einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle zur Unterstellung und Lagerung von Materialien und Futter bzw. Einstreu. Nach Aussagen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Errichtung von Unterstellmöglichkeiten für Tiere und Maschinen bzw. Lager nicht ausreichend. Es ist vielmehr erforderlich Wohnraum für den benötigten Reitlehrer zur Verfügung zu stellen, so dass die Person an Ort und Stelle wohnen kann. Daher ist die Errichtung eines Wohnhauses auf der Fläche notwendig. Nach Aussagen des Landratsamtes Forchheim können alle Vorhaben unter der Sondernutzung „Pferdehaltung und Reiten“ subsumiert werden. Die Ausweisung von einem Mischgebiet bzw. einer geteilten Ausweisung Mischgebiet/Sondergebiet Pferdehaltung und Reiten ist nicht erforderlich.

Weiterhin ist geplant, auf der Fläche die Mistlagerung durchzuführen sowie die Pferde auf einer Koppel weiden zu lassen.

Die baulichen Anlagen sollen landschaftsschonend in Ortsnähe mit ausreichendem Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung errichtet werden (Abstände zum Immissionsschutz siehe unter 3.4). Koppel und Mistlager werden im östlichen Teil des Flurstück angelegt.

3.3 Schutzgebiete und –objekte

Der Abstand zu den nächsten Schutzobjekten des NATURA-2000-Netzwerkes beträgt mindestens 380 m. Sie liegen südlich des Geltungsbereiches (Teilfläche 6233-371.28 des FFH-Gebietes „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ bzw. Teilfläche 6233-471.15 des SPA-Gebietes „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“). Diese Flächen liegen im oder am Rand des Trubachtales. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kann durch die beabsichtigten Planungen ausgeschlossen werden.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken.

Die Fläche liegt vollständig im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Amtlich kartierte Biotop (auch nach der aktualisierten Kartierung) liegen nicht auf der Fläche.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Die Fläche ist im Ökoflächenkataster des LfU nicht aufgeführt.

3.4 Immissionsschutz

Nach telefonischer Rücksprache beim Landratsamt sind die Abstände zu den angrenzenden Häusern so groß wie möglich zu gestalten. Da diese sich im Eigentum des Antragstellers sind und Teil der Anlage des Familienhotels sind, besteht ein großes Eigeninteresse, die geruchliche Beeinträchtigung der Objekte und Geräuschemissionen so gering wie möglich zu halten. Die telefonisch genannten Abstände betragen von Stall zum Mischgebiet 30 m, Freigehege zum Mischgebiet 15 m, der Mist sollte möglichst weit entfernt gelagert werden.

Geräuschemissionen auf die Fläche sind nicht zu erwarten. Die Befahrungsfrequenz der die Ortschaft erschließenden Gemeindeverbindungsstraßen ist gering.

3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Feldweg mit der Flurnummer 309. Die Vorhaben sind so konzipiert, dass somit eine wirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgen kann. Der An- und Abfahrtsverkehr ist gering, die Entsorgung von Mist und Heu erfolgt u.a. nach Osten über die landwirtschaftlichen Wege.

Wasser- und Stromanschluss erfolgt ebenso wie die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen vom Betriebsgelände des Friedrichshofes auf Kosten der Antragsteller aus.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Es ist über den Flurweg (FINr. 309) bis zur Flurnummer 248/2 ausgebaut. Die Erweiterung erfolgt auf Kosten der Antragsteller. Die Kapazität des Kanalnetzes ist nach Aussage der Gemeinde ausreichend.

3.6 Feuerwehr

Laut Rücksprache mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Wolfsberg sollte mindestens ein Hydrant auf dem Gelände installiert werden. Die Zufahrt ist über den Feldweg mit der FINr. 309 gesichert, im Löscheinsatz kann die Verlängerung des Privatweges auf den Flurnummern 250, 248/5, 248/4 und 248/3 genutzt werden, so dass ein beidseitiges Anfahren möglich ist.

Sollte bei Realisierung des Bauvorhabens keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein, ist die Versorgung mit Löschwasser auf dem Grundstück nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 i.d.F. vom Februar 2008 vom Bauherrn sicherzustellen.

3.7 Begründung der Änderungen

Durch das Vorhaben wird die Unterstellmöglichkeit für 6 Pferde, Gastpferde und 6 Ziegen sowie eine Reit- und Maschinenhalle sowie Wohnraum für den Reitlehrer geschaffen, um die notwendige professionelle Sicherung des Betriebszweiges „Reiten“ nachhaltig zu sichern. Das Alleinstellungsmerkmal des Friedrichhofes wird somit gestärkt und das Unternehmen wird im Wettkampf des Tourismus besser aufgestellt.

Die Maßnahmen dienen zur Sicherung, Erhaltung und Förderung von derzeit 24 wohnortnahen Arbeitsplätzen im Familienhotel und dadurch Stärkung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde und des Landkreises.

Die Suche nach alternativen Standorten ist erfolgt, es liegt nahe, die besondere Attraktion des Friedrichhofes nahe an den bestehenden Freizeiteinrichtungen der Hotelanlage anzusiedeln. Die Fläche befindet sich im Besitz der Antragsteller. Nachbargrundstücke konnten nicht erworben werden. Im Ortsbereich Hundsdorf liegen unbebaute Flächen, die im FNP bereits als Wohn- oder Mischgebiet dargestellt sind, die Errichtung des Wohnhauses für den Reitlehrer auf diesen Flächen ist nicht möglich, da die Eigentümer keine Flächen zur Verfügung stellen.

3.8 Berücksichtigung des Tierwohls

Die Anlagen werden so konzipiert, dass die unterzustellenden Tiere artgerecht gehalten werden können.

4 Ökologischer Ausgleich

Zur Begründung wurde ein Umweltbericht verfasst.

4.1 Ausgleichsbedarf, Gestaltung des Ausgleichs

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, ist die Bayerische Kompensationsflächenverordnung (BayKompV) anzuwenden. Hierzu ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen (LBP), der Teil der Baugenehmigung wird.

Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte übernommen.

XXwird nach Erstellung des LBP ergänzt

4.2 Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands gemäß § 4 im jeweiligen Wirkraum des Eingriffs gemäß § 3 BayKompV

Die Begehung am XX.XX.2017 brachte folgende Ergebnisse:

Arten/Trophie:XX

Die Einstufung der Fläche erfolgt in Absprache mit der UNB als Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ mit einer naturschutzfachlich geringen Einstufung und einem Grundwert von 3 Wertpunkten. Begründung: die Wiese wird nicht in der Aktualisierung der Biotopkartierung geführt, da die Fläche bereits jetzt beweidet und als Reitfläche genutzt wird, ist von einem Intensiven Nutzungsgrad auszugehen.

4.3 Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Eingriffs gemäß § 5 BayKompV

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

4.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung gemäß § 6 BayKompV

Zur Eingriffsvermeidung werden die Beeinträchtigungen flächenmäßig so gering wie möglich gehalten.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden die Gebäude so weit wie möglich an den Ortsrand gerückt.

XXweitere werden parallel zur Erstellung LBP ergänzt

4.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 7 BayKompV

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach folgender Tabelle:

Eingriff	Wertpunkte	Fläche	Beeinträchtigungsfaktor	Punkte
	3	XX m ²	XX	XX
	3	XX m ²	XX	XX
	3	XX m ²	XX	XX
Summe (gerundet)				XX

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf XX Wertpunkte.

4.6 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

XX

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Ausgangszu- stand	Wert- punkte	Prognosezu- stand	Wert- punkte	Aufwer- tung	Flä- che	Kompennsationsu- mfang
XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Summe:						XX

Tabelle 3: Berechnung des Kompensationsumfangs

Die Auswirkungen des Vorhabens können daher als kompensiert angesehen werden.

4.7 Landschaftsschutzgebiet

In einem Vorab-Gespräch mit der UNB wurde für eine landwirtschaftsnahe Nutzung der Fläche eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt.

5 Hinweise für weitere Planungen

5.1 Bodenschutz

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt (Auskunft vom 17.01.2017). Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Es gibt dennoch Art 8 DSchG:

„Art. 8

Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4Nimmt 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.

(2) 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.“

5.3 Wasser und Grundwasser

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bedarfsfall das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

5.4 Abstände

Bei eventuellen Anpflanzungen ist ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zum Flurweg im Süden einzuhalten, damit dieser weiterhin befahrbar bleibt. Es sind mindestens die Abstände nach AGBGB einzuhalten. Diese sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Teil der Genehmigungsunterlagen ist, berücksichtigt.

Mit der Einzäunung sollte aus Gründen der "Guten fachlichen Praxis" und damit die Nachbarflächen auch weiterhin ohne Behinderung bewirtschaftet werden können, ein

Abstand von mindestens 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

5.5 Wanderwege

Am Gelände entlang führt ein überörtlicher bzw. örtlicher Wanderweg. Dieser wird von den Planungen nicht beeinträchtigt.

Stand: 28.03.2017

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (LU) Ingrid Saal