

Gemeinde **Eresing**
VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Pflaumdorf – Ponyhof, 3. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 , 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-29 Bearb.: Karnott

Plandatum 20.05.2014

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Festsetzungen
- 5 Belange des Umweltschutzes
- 6 Auswirkungen

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing hat am 13.11.2013 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ zu ändern.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung von Dachgauben zugelassen werden, um das Dachgeschoss des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken besser nutzen zu können.



Abb.: vorhandenes Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1028/1, Blick von Südwesten

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das ca. 900 qm große Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Pflaumdorf im Bereich des Ponyhofs nördlich der Beuerner Straße und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1028/1 in der Gemarkung Beuern. Es wird über eine private Zufahrt auf der Fl.Nr. 1027 von der Beuerner Straße aus erschlossen.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Doppelgarage bebaut, im Norden grenzen Wirtschafts- und Stallungsgebäude des Ponyhofs an. Nach Westen, Süden und Osten hin ist das Gebäude durch übliche Garten- und Ziergehölze eingegrünt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing i.d.F. vom 10.07.2013, genehmigt durch Schreiben des Landratsamts Landsberg am Lech vom 14.10.2013, ist das gegenständliche Grundstück als Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Ponyreitbetrieb“ dargestellt.

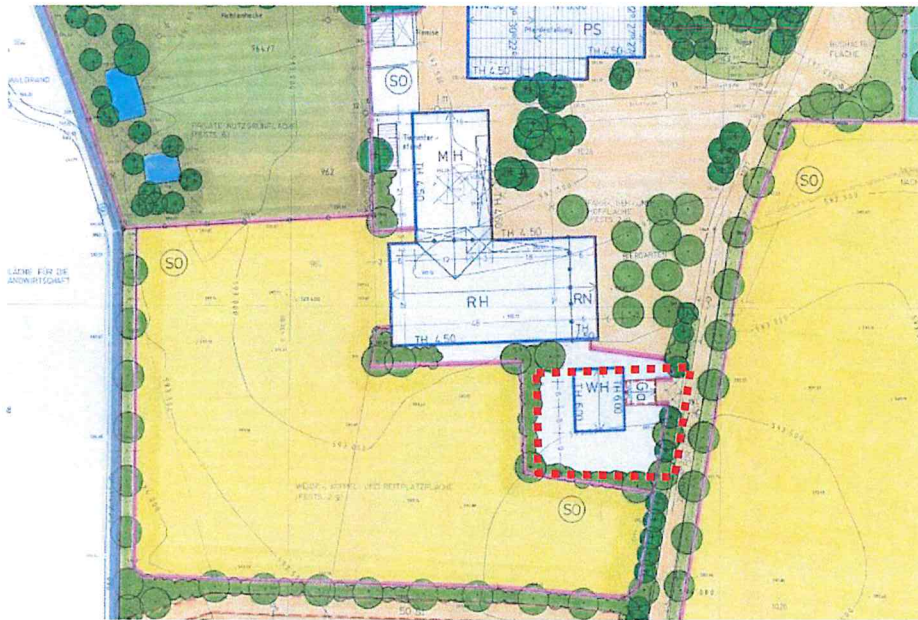


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.1993 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets; Maßstab 1:1.000

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 23.09.1993, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 19.01.1994, setzt das Gebiet als Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Ponyreitbetrieb“ fest. Zulässig sind hier Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Ponyhofs dienen. Im gegenständlichen Änderungsbereich ist innerhalb des festgesetzten ca. 15x12m großen Baufensters ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber zulässig.

Bei einer Traufhöhe von 6,00 m ist zudem die Errichtung von max. 2 Vollgeschossen zulässig. Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 05.02.1997) wurden die südlich angrenzenden Stellplatzflächen neu geordnet und eine Gemeinbedarfsfläche „Lagerplatz“ für den Betrieb einer Wertstoffsammelstelle festgesetzt, diese Änderung betrifft jedoch nicht den gegenständlichen Änderungsbereich.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 15.05.2007) wurde die Errichtung von Unterkunfts- und Aufenthaltsräumen in der Reithalle ermöglicht und die Zahl der max. unterzubringenden Pferde und Ponys von 60 auf 70 erhöht – auch dies betrifft das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 1028/1 nicht.

Da durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nach Ansicht der Gemeinde Eresing nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

4 Festsetzungen

Um die Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses des bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken zu verbessern und der Familie des Betriebsinhabers mehr Raum zu geben, hat sich die Gemeinde Eresing entschlossen, die Festsetzung „Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig“ zu streichen und die Errichtung von Dachgauben zu ermöglichen.

Um diese jedoch gestalterisch verträglich zu errichten und Größe und Umfang zu beschränken, wird deren Zulässigkeit unter Festsetzung 2 c nunmehr wie folgt formuliert:

„Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie mit abgeschlepptem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 10° ausgeführt werden. Der Pultfirst der Gaube ist dabei mindestens 0,80 m unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen. Je Dachseite sind maximal 2 Gauben mit einer maximalen Breite von je 3,60 m zulässig; die Summe ihrer Breite je Dachseite darf insgesamt 5,40 m nicht überschreiten. Sie haben untereinander sowie zu den Giebelseiten des Gebäudes einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sie sind mit gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach oder mit Kupfer- oder Zinkblech einzudecken, die Seitenwände sind mit Kupfer- oder Zinkblech zu verkleiden.“

Die Errichtung von Zwerchgiebeln bleibt nach wie vor unzulässig, der Satz „Zwerchgiebel sind unzulässig“ wird unter Festsetzung 2 c eingefügt.

5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist der baulichen Nachverdichtung im Bestand Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen zu geben – dem kommt die Gemeinde Eresing durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

6 Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans am nordöstlichen Ortsrand Pflaumdorfs steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es soll lediglich die Errichtung von Dachgauben (unter bestimmten gestalterischen Voraussetzungen) auf einem Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Gemeinde:

Eresing, den 30.07.2014

(Josef Loy, Erster Bürgermeister)