

Gemeinde	Eresing VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Pflaumdorf – Ponyhof, 4. 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.: 610-41/2-29a Bearb.: Karnott
Plandatum	29.04.2015

Begründung

Inhalt

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

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der Änderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf dem Gelände des bestehenden Ponyhofs ein Nebengebäude zu errichten, das Besuchern als überdachter Unterstand dient sowie die Möglichkeit zum Lagern von Außenbestuhlung etc. bietet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing daher hat am 21.01.2015 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des beantragten Nebengebäudes zu errichten und damit eine geringfügige bauliche Erweiterung des bestehenden Ponyreitbetriebs zu ermöglichen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Pflaumdorf im Bereich des Ponyhofs, nördlich der Beuerner Straße und umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 1028 in der Gemarkung Beuern mit einer Größe von ca. 1.000 qm. Es wird über eine private Zufahrt auf der Fl.Nr. 1027 von der Beuerner Straße aus erschlossen.

Es liegt unmittelbar östlich, im Anschluss an die bestehende Reithalle des Ponyreitbetriebs. In dieser ist auch eine Gastronomie mit Außenausschank (Biergarten) untergebracht. Die Fläche des Biergartens liegt innerhalb des Änderungsbereichs. Hier und nördlich davon sind einige bestehende Laubbäume unterschiedlicher Größe und Art vorhanden.

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.

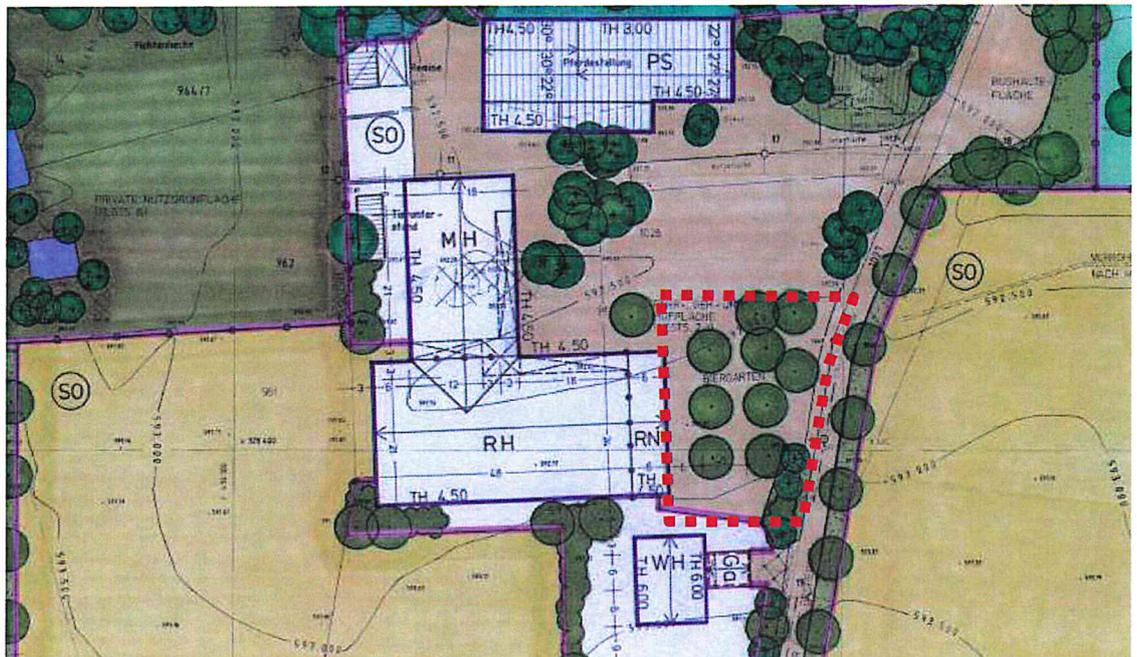


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pflaumdorf – Ponyhof“ in der Fassung vom 23.09.1993 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets; ohne Maßstab

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.

- In einzelnen Bauräumen sind eine Pferdehalle, eine Maschinenhalle, eine Reithalle, ein Wohngebäude und Nebenräume zulässig. Darüber hinaus ist der Betrieb einer Gastronomie mit Außenausschank zulässig.
- Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen nicht größer sein, als die durch die Baugrenzen umgrenzten Flächen.
- Bei individuell je Bauraum festgesetzten Traufhöhen ist 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.
- Die Flächen des änderungsgegenständlichen Bereichs sind als Fahr-, Geh- und Hofflächen festgesetzt. Befestigte Wege und Hofflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden.

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 –dies betrifft den Änderungsbereich ebenfalls nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans (i.d.F.v. 20.05.2014) lässt die Errichtung von Dachgauben zu – jedoch nur beim südlich angrenzenden Wohnhaus.

4 Festsetzungen

Um die Errichtung des beantragten Nebengebäudes (Unterstand und Lager) zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines neuen Bauraums notwendig. Innerhalb der Baugrenzen ist als Art der baulichen Nutzung ein Gebäude zulässig, welches als Unterstand und Lager, der Reithalle zugeordnet, genutzt wird.

Das Baufenster hat eine Größe von 10,0 x 12,0 m – die Grundfläche darf nicht größer sein als die durch das Baufenster umgrenzte Fläche. Innerhalb des Baufensters sind Bereiche festgesetzt, innerhalb deren die Fläche nur offen überdacht werden darf.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 4,10 m festgesetzt, sie ist von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand (äußere Wandflucht) mit der Oberkante des Daches zu messen.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig

Die Firstrichtung wird in Ost-West-Richtung festgesetzt, die Dachneigung auf 15-20° begrenzt.

Die umgebenden Freiflächen werden als Geh-, Fahr- und Hoffläche, welche nur wassergebunden befestigt werden darf, sowie als private Pflanzfläche (Rasenfläche - Begrünung mit Sträuchern und Bäumen) festgesetzt.

Der weiterhin zu erhaltenden vorhandene Baumbestand wird weiterhin festgesetzt, ebenso die für die Realisierung des Vorhabens zu fällenden Bäumen. Für diese sind 4 Bäumen 1. oder 2. Ordnung im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode als Ersatzmaßnahme neu zu pflanzen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans auch weiterhin.

5 Belange des Umweltschutzes

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. Die Errichtung eines Nebengebäudes (Lager und Unterstand), welches dem vorhandenen baulichen Bestand deutlich untergeordnet ist, führt so keiner signifikanten Baurechtsmehrung. Die Fläche für das geplante Gebäude liegt auf den ausgewiesenen und bestehenden Hof-, Geh- und Fahrtflächen, die befestigt werden dürfen (wassergebundene Decke). Um diesen Eingriff zu minimieren werden im gleichen Zug im Umgriff der Änderung private Pflanzflächen festgesetzt, die somit auch dauerhaft nicht versiegelt werden dürfen. Als Ersatz für zwei zu fällende Bäume sind 4 neue Bäume 1. oder 2. Ordnung, gem. den festgesetzten Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplans, in dessen Umgriff zu pflanzen.

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.

6 Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans am nordöstlichen Ortsrand Pflaumdorfs steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es soll lediglich die Errichtung eines Nebengebäudes (Unterstand und Lager) im Zusammenhang des baulichen Bestands ermöglicht werden.

Gemeinde:

Eresing, den 23.07. 2015

.....
(Josef Loyl Erster Bürgermeister)