

GEMEINDE ERESING

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet
"Pflaumdorf - Ponyhof"
in der Fassung vom 23. 9. 1993

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 961, 962, 962/5 und /6, 964/6
und /7, 1023 bis 1028 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 709, ,
Gemarkung Beuern

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing

Dipl.Ing.

Regierungsbaumeister

Büro für

Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23

82 229 Seefeld-Hechendorf

Telefon 08152/70533

Telefax 08152/78395

in Zusammenarbeit mit

Karl Helmut Berger

Garten- und Landschaftsarchitekt

Waldfeldweg 10

82 278 Althegnenberg

Tel. 08202/1270

Planungsstand:

24. 6. 1992

7. 7. 1993

23. 9. 1993

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eresing verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Der mit den Bescheiden vom 8. 5. 1991 und 4. 10. 1991 genehmigte Plan wurde in seiner Fassung vom 14. 11. 1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Ausweisung des nordöstlich von Pflaumdorf liegenden Ponyhofs als "Sondergebiet - Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb" im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde versucht, die Nutzungskonflikte der letzten Jahre zwischen dem Reitbetrieb und der Land- und Forstwirtschaft zu lösen. Die Sondergebietsausweisung sowie die klare Abgrenzung der hierzu gehörenden Nutzgrünfläche sollte die Möglichkeit eröffnen, durch einen Bebauungsplan die Entwicklung dieses seit 1969 ansässigen Betriebes in orts- und landschaftsplanerisch vertretbarer Weise planungsrechtlich abzusichern. Die Gemeinde sah sich dabei durch die insgesamt positiven Ergebnisse der ortsplanerischen Beurteilung zum Antrag einer Reithalle, die den Ganzjahresbetrieb ermöglichen soll, bestätigt. Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 27. 1. 1988 Az 800-8302-LL-7/87) entsprach das beantragte Vorhaben und damit auch die Existenz des bestehenden Betriebs den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, soweit die folgenden Maßgaben beachtet würden:

- Der Ponyhof in Pflaumdorf ist vor Inbetriebnahme der neuen Reit- und Bewegungshalle an die Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Geltendorf-Eresing anzuschließen.
- Die Reit- und Bewegungshalle wird in ihren Ausmaßen so reduziert sowie so gestaltet und situiert, daß eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden wird. Zum nördlich angrenzenden Wald ist dabei ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten.
- Für den Reitbetrieb des Ponyhofes ist ein mit dem Forstamt Landsberg a.L. abgestimmtes Reitwegekonzept zu erarbeiten und zum Bestandteil des Genehmigungsbescheides gemacht sowie geeignete betriebseigene Koppelflächen in ausreichendem Umfang nachzuweisen.
- Ökologisch wertvolle Flächen dürfen weder für die Errichtung von Gebäuden noch von Stellflächen oder Parkplätzen in Anspruch genommen werden.

Diese Bewertung wurde sinngemäß aus folgenden regional- und landesplanerischen Zielen abgeleitet (Auszug aus Stellungnahme des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom 1. 7. 1987):

- Aus überörtlicher Sicht liegt der Standort für die geplante Reithalle im Erholungsgebiet "Südliches Ampertal und Gebiete um Geltendorf und Türkenfeld" (RP 14, B VII 2.1) sowie am Rand des Fremdenverkehrsgebietes "Fünf-Seen-Gebiet" (LEP 84, Karte 23).
- Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig der innerörtlichen Erholung dienen, sollen in Erholungsgebieten geschaffen werden (RP 14, B VII 3.4). Dabei sollen Standorte bevorzugt werden, wo ökologische, landschaftliche und landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, die Verkehrserschließung gesichert und eine unzumutbare Lärmbelästigung anderer Erholungssuchender und der benachbarten Wohnbevölkerung nicht zu befürchten ist (RP 14, B VII 3.4.6).
- Das im Landesentwicklungsprogramm ausgewiesene Fremdenverkehrsgebiet "Fünf-Seen-Gebiet" soll vor allem durch eine nachfragegerechte Verbesserung und qualitati-

ve Ergänzung der bestehenden kommunalen und gewerblichen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden (LEP B VI 1.5.1).

Die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen für Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiete unterstützten damit grundsätzlich die Erweiterung der bestehenden Reitanlage. Lediglich die Verkehrserschließung erschien problematisch, da insbesondere an den stärker frequentierten Wochenenden die Ortschaften Pflaumdorf, über die die Beschilderung von der B 12 zur Reitanlage vorgenommen worden ist, und Beuern von einem nicht unerheblichen ortsfremden Durchgangsverkehr betroffen sind. Dieser Durchgangsverkehr, der bisher vor allem auf die Sommermonate beschränkt war, wird sich nach dem Bau der Halle auch auf die übrigen Jahreszeiten ausdehnen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beurteilte das Vorhaben aus ortsplanerischer Sicht als ortsgebunden gewerblichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und empfahl über die von der Regierung geforderten Auflagen hinaus die Aufstellung eines Bebauungsplans mit eingearbeiteter Grünordnung, um eine ortsplanerisch zufriedenstellende Integration der Reithalle in die Landschaft sicherzustellen und jegliche Umnutzung in Richtung Pferdepflege auszuschließen.

Die Gemeinde hatte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits die Absicht, in den nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auch einen Bauraum für das dringend benötigte Wohnhaus des Betriebsinhabers aufzunehmen.

Am 20. 3. 1991 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 1028 und 1029, Gemarkung Beuern. Der vorliegende Umgriff beschränkt sich auf die vom Reitbetrieb berührten Grundstücke und klammert die von der Schutzverordnung "Landschaftsbestandteil -Pflaumdorfer Toteiskessel" betroffenen Grundstücke sowie die Wegeflächen und die Waldrandsituation im Westen aus, da auf diesen Flächen kein Regelungsbedarf besteht. Der Aufstellungsbeschuß wird vom Gemeinderat vor der öffentlichen Auslegung am 21. 7. 93 aktualisiert.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Pflaumdorf. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von 7,60 ha. Das Gelände fällt nach Nordosten um knapp 5 m leicht ab, innerhalb der Bauräume beträgt die Höhendifferenz nur 0,50 m. Vor Baubeginn ist der Baugrund zu untersuchen. Der höchste Grundwasserstand liegt knapp unter Gelände. Für

das gesamte Planungsgebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme im Maßstab 1 : 500 erstellt. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde kartiert.

3. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, Bebauung und Grünordnung innerhalb des seit Jahren existierenden Ponyreitbetriebes durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln, damit zum einen bestehende Mißstände (unbefriedigende Zufahrts- und Stellplatzordnung, mangelnde Eingrünung, Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern außerhalb des Betriebsgeländes, im Gelände verstreut stehende Fahrzeuge etc.) abgestellt werden, zum anderen aber auch die Voraussetzung für einen gleichmäßigeren, damit weniger störenden aber auch wirtschaftlicheren Ganzjahresbetrieb zu schaffen. Die Gemeinde mißt dabei auch der sozialen Funktion, die der Betrieb insbesondere für Kinder und Jugendliche inzwischen übernommen hat, eine besondere Bedeutung zu. In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Festsetzungen aufgenommen, die den Betrieb zugunsten schützenswerter Landschaftselemente einschränken.

Für den Bau einer Reit- und Bewegungshalle liegen zwischenzeitlich die auf S. 2 genannten Voraussetzungen vor. Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung ist erfolgt. Die Situierung der Halle wird durch diesen Bebauungsplan auf landschaftsverträgliche Art festgesetzt. Das geforderte Reitwegekonzept liegt vor. Die gefundene Parkplatzregelung einschließlich der Entwidmung des heutigen Zufahrtsweges auf Fl.Nr. 1027 minimiert die versiegelten Flächen und verschont die Waldrandzonen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen.

Die festgesetzte Grünordnung basiert auf einer ökologischen Bewertung der einzelnen Landschaftsteile. Wichtig erscheinen dabei neben der Benennung und Überwachung der Schutzvorschriften auch wirksame Einfriedungen, damit insbesondere Besuchern der Zugang zu den empfindlichen Flächen verwehrt bleibt. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe sollten ggf. beide als Feuchtflächen festgesetzte Grundstücke zum Biotop entwickelt und förmlich unter Schutz gestellt werden.

Auf Wunsch der Gemeinde sind die verrohrten Gräben auf der östlichen Weide-, Koppel- und Reitplatzfläche, welche hier nördlich bzw. östlich verlaufen, nach Möglichkeit wieder als offene Gewässer umzugestalten.

Die Zuordnung der Bauräume zielt darauf ab, eine Bebauung zu erreichen, die hinsichtlich seiner Gestaltung den Standard eines Aussiedlerhofes bietet. Zudem beschränkt die hofartige Gruppierung die Einsehbarkeit des Betriebs auf ein Mindestmaß. Die Über-

schreitungsregelung in Festsetzung 2.b) Abs. 2 wurde für den Fall aufgenommen, daß das den Bauräumen zugrundegelegte Rastermaß als Konstruktionsraster übernommen werden sollte und dann zwei halbe Wandstärken die Baugrenzen überschreiten müßten.

4. Art und Maß der Nutzung

Der **Geltungsbereich** umfaßt eine Fläche von 76 042 m² und gliedert sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	2 930 m ²
- Waldfläche	9 235 m ²
- Fläche für die Landwirtschaft	8 050 m ²
- Feuchtfläche	3 778 m ²
- Private Nutzgrünfläche	4 403 m ²
- Sondergebiet	47 646 m ²

Das **Sondergebiet** gliedert sich wie folgt:

- Grabenschutzfläche	620 m ²
- Weide-, Koppel- und Reitplatzfläche	33 457 m ²
- Stellplatzanlage einschließlich Eingrünung	3 360 m ²
- Betriebsfläche, zentrale Zufahrt und uneingefriedete Grünfläche entlang der Koppelleinfriedung	10 209 m ²

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind eine Pferdehalle (planungsrechtlich abgesicherter Bestand), eine Maschinenhalle (für die vielen, jetzt z.T. im Freien stehenden Fahrzeuge), eine Reit- und Bewegungshalle einschließlich Nebenräumen sowie ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber und seine Eltern zulässig. Der Umfang der Gastronomie ist auf den Reitbetrieb beschränkt.

Die Nettofläche der Reithalle bemißt sich auf 21 x 42 m zuzüglich eines teils innenliegenden, teils außenliegenden offen überdachten Seitenganges.

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche, die Wandhöhe i.V. mit der Dachneigung und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschosfläche oder Baumasse wurde verzichtet.

5. Erschließung

a) Verkehr

Das Sondergebiet ist in ausreichender Breite über eine zentrale, jedoch für Besucherfahrzeuge gesperrte Zufahrt an die Beuerner Straße angeschlossen. Für die Besucher steht eine Stellplatzanlage mit 90 Plätzen zur Verfügung.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die zentrale Abwasserbeseitigung abgeleitet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch eine vom Landkreis Landsberg a.L. beauftragte Firma.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

6. Nachfolgelasten und Erschließungskosten

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets entstehen der Gemeinde keine Nachfolgelasten und Erschließungskosten.

Gemeinde Eresing, den 23. 9. 1993

.....
(1. Bürgermeister)