



# MARKT TEISENDORF

## Bebauungsplan „Reiterhof Marxöd“ B E G R Ü N D U N G

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 15.1.2007 für die Grundstücke Flst. Nr. 399, 401, 409/1, 420/1, 416, 404, 405 und 407, Gemarkung Rückstetten den Bebauungsplan „Rückstetten - Marxöd“ aufzustellen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Mathias Hörterer, Tischlergassl 4, 83224 Grassau, in der Fassung vom 9.8.2007 zugrunde.

### A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

#### 1. Aufstellungsgründe

Auf dem Anwesen Marxöd westlich von Rückstetten wird seit 1972 Pferdehaltung betrieben. Ziel des Marktes ist es, diesen Betrieb trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft in Zukunft zu erhalten und als Pferdehof mit Reit- und Fahrhalle auszubauen. Die dafür erforderlichen landwirtschaftlichen Flächen stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Viele Reithallen wurden in den letzten Jahren in der freien Landschaft ohne Bezug zu einer bestehenden Bebauung errichtet.

Die bestehende Bebauung in Marxöd ist seit Jahrhunderten Bestandteil der Landschaft in diesem Bereich. Der Bebauungsplan baut auf diese, bestehende Bebauung und die bestehende Nutzung auf und entwickelt sie nach den Zielvorstellungen der Gemeinde konsequent weiter. Störungen der Landschaft werden damit so weit wie möglich vermieden oder durch entsprechende Pflanzmaßnahmen in Abstimmung der mit Unteren Naturschutzbehörde erheblich gemildert.

Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde zu den NH<sub>3</sub>-Emissionen und zu evtl. Staubbelastungen aus dem Reit- und Fahrplatz bestätigen, dass die Anlage im Ortsbereich nicht betrieben werden kann weil von ihr Störungen für die umliegende Bebauung ausgehen. Es bietet sich damit an, für diese Nutzung eine bestehende Anlage im Außenbereich zu nutzen bzw. auszubauen.

Die Hofstelle befindet sich in der Nähe des durchgehenden Bayern-Reitweges. Mit der Einrichtung von Gästeböden wird auch die Möglichkeit für ein kurzfristiges Einstellen von Wander- oder Fahrpferden möglich. Die künftige Reithalle sowie der bestehende Reitplatz stehen nicht nur interessierten Reitsportlern aus dem Gemeindebiet zur Verfügung, auch die außerhalb des Gemeindegebietes im Nachbarlandkreis angesiedelten Reit- und Fahrvereine Petting und Fridolfing werden die Anlagen mit benutzen. Ferner steht die Anlage für therapeutisches Reiten zur Verfügung.

Die für diese Nutzung erforderlichen rechtlichen Regelungen erfolgen im abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes Teisendorf stehen auch in vollem Einklang zu den Aussagen der überregionalen Planungen.

Im **Landesentwicklungsprogramm** ist Teisendorf dem Tourismusgebiet „Waginger See und Rupertwinkel“ zugeordnet (B II 1.3.1 Z). In den Zielen wird ausdrücklich ausgeführt, dass der Urlaubstourismus durch eine nachfragegerechte, qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen weiterentwickelt werden soll. Selbstverständlich ist dabei der Landschaftscharakter, die ländliche Siedlungsstruktur sowie der Naturhaushalt besonders zu berücksichtigen (B II 1.3.4. G).

Im **Regionalplan** werden die Unterzentren ausdrücklich aufgefordert, ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrzunehmen, insbesondere soll „in Teisendorf ...die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden“ (A III 1.2 Z). In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass es gilt, die Fremdenverkehrsfunktion zu festigen und zu steigern. Auch im Rahmen dieser Vorgaben ist es selbstverständlich, dass die Belange der Ökologie und Wasserwirtschaft berücksichtigt werden (B VI 4.2 G).

Der Vergleich der Vorgaben der überregionalen Planungen mit dem Planungsziel des Marktes bestätigt, dass die vorgesehenen Nutzungen genau den Vorgaben der überregionalen Planungen entsprechen und eine wertvolle Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes im Raum Teisendorf darstellen. Gerade in Zeiten, in denen die Übernachtungszahlen ständig geringer werden, muss jede Möglichkeit genutzt werden, diesem Trend entgegenzuwirken.

Für die beabsichtigte Nutzung besteht keine Privilegierung i.S. des § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Um die städtebaulich gewünschte Nutzung zu ermöglichen und die erforderlichen baulichen Anlagen entsprechend den Zielvorstellungen des Marktes Teisendorf errichten zu können, wird für den Bereich Marxöd ein Bebauungsplan aufgestellt und die Fläche als „Sondergebiet –Reiterhof - Marxöd“ festgesetzt.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,5 km westlich von Rückstetten und umfasst ca. 1,5 ha. Derzeit ist die Fläche mit einem landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus Wirtschaftsgebäude, Stall und Garage, bebaut. Es sind in den Stallungen 7 Pferdeboxen vorhanden. Im Bereich der Außenanlagen ist der überwiegende Teil als landwirtschaftliche Wiese bzw. als Pferdekoppel genutzt. Westlich des Stalles stehen zwei mächtige Linden, die erhalten werden sollen. Im Norden des Grundstückes befindet sich eine zweireihige junge Obstbaumpflanzung. Der Südosten des Grundstückes ist ebenfalls mit einer Obstwiese eingegrünt. Dieser Bereich bleibt von den Planungen unberührt. Südlich der Zufahrtsstraße besteht auf Flst.Nr. 416 ein Reitplatz. Der nördliche Teil des Flst.Nr. 401 fällt stark nach Norden ab, der südliche Teil ist weitgehend eben. Das Gelände des Flst.Nr. 416 ist leicht nach Süden geneigt.

## 3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf ist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert und der Bereich des Anwesens Marxöd als Sondergebiet-Reiterhof dargestellt.

## 4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die geplante Reithalle wird eine Größe von ca. 1034 m<sup>2</sup> aufweisen und soll im Nordwesten des Flst.Nr. 401 im Hangbereich situiert werden. Im Westen ist die Errichtung eines Freiluftstalles geplant. Hier sollen künftig Gastpferde bei einem vorübergehenden Aufenthalt eingestellt werden können. Im Südwesten des Grundstückes soll ein neues, zweigeschossiges Betriebsleiterwohnhaus mit Garage errichtet werden. Dieses wird hinsichtlich Größe und Ausführung auch auf die Bedürfnisse des behinderten Sohnes des Eigentümers abgestimmt (Rollstuhlfahrer, barriere-

frei mit entsprechenden Rangierräumen). Die Zufahrt zum Betriebsleiterwohnhaus erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Zufahrt. Sie wird mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen. Alle anderen Zufahrten und Verbindungswege werden als wassergebundene Kiesdecken hergestellt.

Im bestehenden ldw. Wohngebäude besteht ein Wohnrecht für den früheren Eigentümer. Später soll diese Wohnung im Zusammenhang mit dem Pferdehof genutzt werden.

Südlich der bestehenden Erschließungsstraße liegt auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 416 der Reitplatz. Dieser wird zuzüglich der östlich angrenzenden Fläche mit in den Geltungsbereich miteinbezogen, um diesen später gegebenenfalls um einen Kutschenfahrtenplatz erweitern zu können. Dieser würde als Schotterrasen hergestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung durch die maximal zulässige Grund- und Geschoßfläche in Absolutwerten festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die seitliche Wandhöhe mit 5 m für die Reithalle und 6,50m für das Betriebsleiterwohnhaus beschränkt. Ferner wird die seitliche Wandhöhe für die bestehenden Haupt- und Nebengebäude in Übereinstimmung mit der vorhandenen Höhenentwicklung festgesetzt.

Die beiden bestehenden Linden westlich des Stalles sowie die Obstwiese im Südosten des Anwesens sind zu erhalten. Die Eingrünung der Reithalle im Norden soll mit standortheimischen Laubgehölzen erfolgen. Die bestehende junge Obstbaumpflanzung im Bereich der geplanten Reithalle wird an andere Stelle verpflanzt.

#### 6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Igleis-Hunkling, die das Planungsgebiet durchquert.

Die Wasserversorgung und Stromversorgung und Müllentsorgung ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Dreikammerklärgrube. Diese wird durch eine neue vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik ersetzt.

Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Dreikammklärgrube. Diese wird durch eine neue, vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik ersetzt.

### **B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

1. Durch den Ausbau des Anwesens zum Reiterhof mit eigener Reit- und Fahrhalle, Gästeböden und Reitplatz wird die bestehende Infrastruktur in der Fremdenverkehrsregion um ein zusätzliches attraktives Angebot bereichert. Weiters kommt das Angebot auch den heimischen Reitvereinen sowie therapeutischen Zwecken zugute.
2. Durch die angestrebte Nutzung und das schlüssige Gesamtkonzept kann der Betrieb erhalten und der Bestand nachhaltig gesichert werden.
3. Durch die Situierung der Reithalle im Hangbereich kann diese gut in die Gesamtanlage integriert werden. Das neue Betriebsleiterwohnhaus wird hinsichtlich seiner Größe, Höhe und Baugestaltung an den Baubestand angepasst.
4. Aufgrund der Weilerlage sind keinerlei Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm oder Geruch zu befürchten.
5. Durch die geplante Bepflanzung kann eine Einbindung der Bauten ins Landschaftsbild sichergestellt werden.

## C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Anwesen in Marxöd nahe Rückstetten als Reiterhof ausgebaut werden. Die geplante Reithalle sowie das dazugehörige Angebot stellen aufgrund der Lage nahe dem durchgehenden Bayern Reitweg eine attraktive Ergänzung der Einrichtungen in der Fremdenverkehrsregion dar und stehen auch den örtlichen Reitvereinen zur Verfügung. Umfang und Art der Bebauung sind der oben dargestellten Beschreibung zu entnehmen.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, sind ferner der Regionalplan Südostoberbayern sowie der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf zu beachten. Letzterer wird im Parallelverfahren geändert.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Schutzgut Boden

Das Gemeindegebiet von Teisendorf gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Das Relief wurde vom mächtigen Salzachgletscher geprägt. Im Bereich der würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen sind vorwiegend kiesig-sandig bis tonig-schluffige Gesteinstypen vorzufinden.

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund zum Teil aus ca. 20 -30 cm dicker Mutterbodenschicht mit Folgeschichten aus lehmig, kiesigem Material (im Bereich der jetzigen Pferdekoppel) bzw. zum Teil aus Sand-Kies-Lehm-Gemisch (im Auffüllungsbereich des ehemaligen Löschteiches sowie im Bereich der alten, im Zuge der Flurbereinigung verlegten Gemeindestraße). Der Boden ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Standort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände ist im südlichen Teil bis zur bestehenden Bebauung weitgehend eben und fällt dann nach Norden ab.

Die geplante Reithalle wird im Hangbereich nördlich der bestehenden Bebauung situiert, sodass baubedingt größere Flächen verändert werden und Oberboden zwischengelagert wird. Durch die geplante Bebauung wird ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Die geplante Zufahrt zur neuen Reithalle sowie die weiteren erforderlichen Verbindungswege werden als wassergebundene Kiesdecken bzw. Rasenwege mit Fahrspuren hergestellt, sodass der Versiegelungsgrad vergleichsweise niedrig gehalten werden kann. Die Erschließung des neuen Betriebsleiterwohnhauses erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Grundstückszufahrt und wird aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Der Ausgleich für die Bodenversiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Aufgrund der Versiegelung des Untergrundes sowie des Geländeeinschnittes im Bereich der Reithalle sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### b) Wasser

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen.

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Fließ- oder Stillgewässer. Allerdings ist in einer Tiefe von ca. 10 m unter dem Gelände Grundwasser anzutreffen. Im Bereich des Anwesens ist auch ein Brunnen vorhanden, dessen Wasserspiegel ca. 2,5 m unter dem bestehenden Geländeni-

veau liegt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen Grundwasser führenden Schichten berührt werden.

Das Oberflächenwasser wird in den Untergrund versickert.

Die häuslichen Abwässer werden in einer Kleinkläranlage mit nachgeschalteter Rieselanlage gereinigt. Der zurückgehaltene Fäkalschlamm wird dem örtlichen Klärwerk übergeben.

Der anfallende Mist der Gästepferdeboxen wird auf den zum Betrieb gehörenden Grünflächen ausgebracht.

Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist nicht zu erwarten.

Da ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

### c) Tiere und Pflanzen

Im südöstlichen Teil des Flst.Nr. 401 befindet sich eine Streuobstwiese, die unverändert erhalten bleibt. Der Südwesten des Grundstückes, wo die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses geplant ist, ist derzeit als landwirtschaftliche Wiese bzw. als Pferdekoppel genutzt. Die beiden bestehenden Lindenbäume bleiben erhalten und werden in die Gesamtanlage gut eingebunden. Im Bereich der geplanten Reit- und Fahrhalle befindet sich eine mit jungen Obstbäumen bestockte Wiesenfläche. Diese Obstbäume werden zum Großteil entfernt und an anderer Stelle wieder neu gepflanzt. Die geplante Reithalle wird im Norden durch standortheimische Gehölzpflanzungen eingegrünt.

Im Bereich des Flst.Nr. 416 befindet sich derzeit im Nordwesten ein Reitplatz. Möglicherweise wird die Fläche östlich davon später als Kutschenfahrtenplatz genutzt. Die Fläche ist derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiese ohne Gehölzstrukturen, sodass von geringen Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann.

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind im Planungsgebiet keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. In einer Entfernung von ca. 270 m nordwestlich des Anwesens liegt jenseits der Bahnlinie ein FFH-Gebiet (Nr. 8142-371.06, Moore im Salzachhügelland). Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann jedoch aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegene Waldfläche liegt südwestlich des Reitplatzes. Die Entfernung zum Pferde-stall beträgt rund 85 m. Derzeit befinden sich in Marxöd drei Großpferde. Dieser Bestand soll künftig auf 8 Pferde (davon 2-3 Fohlen) zuzüglich 4 Gästeböden bzw. langfristig auf insgesamt maximal 15 Pferde (inklusive Gastpferde) erweitert werden. Es somit ausgehend vom maximalen Bestand langfristig mit folgenden jährlichen Ammoniakemissionen (Quelle: Handhabung der TA Luft bei der Tierhaltung, KTBL Schriftenreihe) zu rechnen:

13 Pferde über 3 Jahre	65,0 kg	(5,0 kg/(TP a))
2 Pferde unter 3 Jahren	4,2 kg	(2,1 kg/(TP a))
Gesamt	69,2 kg	

Gemäß TA Luft, Anhang 1 ergibt sich dadurch ein rechnerischer Mindestabstand von rund 54 m zwischen der Tierhaltungsanlage und empfindlichen Pflanzen. Da dieser Mindestabstand zum benachbarten Wald in Bezug auf den Stall sowie auf die neu geplanten Anlagen eingehalten wird, ergibt sich kein Anhaltspunkt für schädliche Einwirkungen. Der am Waldrand liegende Reitplatz besteht bereits seit Jahren, eine Schädigung der Gehölze ist nicht zu erkennen. Auch bei einer etwas intensiveren Nutzung als bisher ist aufgrund der geringen Belastung sowie der Hauptwindrichtung aus Südwest mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung zu rechnen.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen kann die Eingriffsschwere in Natur und Landschaft gering gehalten werden.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt zu erwarten.

#### d) Mensch und Siedlung

Marxöd ist ein Weiler in Alleinlage. Das geplante Sondergebiet –Reiterhof liegt ca. 200 m vom nächsten Anwesen entfernt. Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Beeinträchtigung der benachbarten Weiler durch Lärm oder Geruch nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße wird sich durch Reitangebot geringfügig erhöhen, jedoch ist hier mit keinen gravierenden Auswirkungen zu rechnen.

Hinsichtlich der Staubemissionen ist ebenso mit keinen gravierenden Auswirkungen zu rechnen. Da Pferde selbst sehr empfindlich gegen Staub sind, muss der bestehende Reitplatz bei anhaltender Trockenheit bewässert oder künftig die Reithalle benutzt werden. Der eventuell für später geplante Kutschenfahrtenplatz wird als Schotterrasen hergestellt, sodass die Staubentwicklung hier ebenfalls gering gehalten werden kann.

Durch den Ausbau des Anwesens zum Reiterhof kann eine Verbesserung des Angebots zur Erholungsnutzung in der Region erzielt werden.

Es ist daher insgesamt mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen für Mensch und Siedlung zu rechnen.

#### e) Klima und Luft

Teisendorf wird dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ mit mäßig kühler Ausprägung zugeordnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°C, die Jahresniederschlagssumme beträgt ca. 1.100 mm.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung ist mit keinen gravierenden Klimaauswirkungen zu rechnen.

Es werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Ebenso sind kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen (vgl. Pkt. 2c und d). Zur Schonung der Umwelt sind die Nutzung der Solarenergie und der Einbau einer Wärmepumpe vorgesehen.

Daher ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### f) Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Weilerstruktur und die umgebenden Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Durch die Errichtung des geplanten Betriebsgebäudes im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Stall- und Scheunengebäude ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben. Ebenfalls fügt sich der geplante Freiluftstall gut in die Gesamtanlage ein. Aufgrund der Größe der geplante Reit- und Fahrhalle ist mit einer Veränderung des ursprünglichen Landschaftsbildes zu rechnen. Durch die Situierung im Hangbereich kann jedoch die Höhenentwicklung etwas vermindert werden, sodass sich das Gebäude gut in den Baubestand einfügt. Die geplante Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen an der Nordseite kann eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist somit von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

#### g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

#### h) Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde vorläufig bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden. Die Existenz des Betriebes wäre ohne die zeitgemäße Innovation gefährdet.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### 4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Oberboden fachgerecht gelagert und gegebenenfalls wieder eingebaut. Die erforderlichen Geländeänderungen im Hangbereich werden möglichst harmonisch an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Um die Versiegelung gering zu halten, werden die Zufahrten und Zugänge zur Reithalle und die Stellplätze als wassergebundene Kiesdecke hergestellt bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Das Niederschlagswasser wird breitflächig in den Untergrund versickert. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Die Linden im Bereich des geplanten Betriebsgebäudes bleiben erhalten. Die jungen Obstbäume auf der Fläche der geplanten Reithalle werden an anderer Stelle wieder gepflanzt. Zur Eingrünung der Reithalle ist im Norden eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft:

Die vorgesehene Bepflanzung im Bereich der Reithalle trägt zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

#### 4.2. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland, junge Obstwiese (< 10 Jahre)	Kategorie I - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	durch landwirtschaftliche Nutzung verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	Kategorie I – oberer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	landwirtschaftlicher Weiler mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	Kategorie II - unterer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>Kategorie I – oberer Wert</b>

#### 4.3. Festlegung des Kompensationsfaktors:

Entsprechend der oben vorgenommenen Einstufung des Gebietes und dem zu erwartenden niedrigen Versiegelungsgrad wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsschwere der **Kompensationsfaktor mit 0,35** festgelegt.

#### 4.4. Ausgleichsflächen

Als Eingriffsfläche wird der nördliche und westliche Teil des Flurstückes Nr. 401 im Umfang von ca. 3500 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Der übrige Bereich dieses Flurstückes ist bereits baulich genutzt bzw. wird in seinem Bestand nicht verändert. Ein Teil des Flst.Nr. 416 (bestehender Reitplatz zuzüglich der östlich angrenzenden Fläche) wird zwar mit in das Sondergebiet-Reiterhof einbezogen, allerdings sind hier keine baulichen Maßnahmen geplant und bei einer eventuellen spätere Nutzung als Kutschenfahrtenplatz ist keine Versiegelungen erforderlich. Da sich dadurch im Verhältnis zur bisherigen intensivlandwirtschaftlichen Nutzung keine wesentliche Verschlechterung ergibt, werden hierfür keine Ausgleichsflächen in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich entsprechen der Einstufung der Eingriffsfläche und dem festgesetzten Ausgleichsfaktor folgender Ausgleichsflächenbedarf:

**Eingriffsfläche: ca. 3500 m<sup>2</sup>**

**Errechnete Ausgleichsfläche: ca. 3500 m<sup>2</sup> x 0,35 = ca. 1225 m<sup>2</sup>**

Diese Fläche kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der aufwendigen Ausgleichsmaßnahme (Vergrößerung des bestehenden Gewässers mit Steinschüttung, siehe unten) um ca. 30% reduziert werden.

**Festgesetzte Ausgleichsfläche: ca. 857m<sup>2</sup>**

Die Ausgleichsfläche wird im Südosten des Flst.Nr. 407 bzw. im Norden des Flst.Nr. 404 Gemarkung Rückstetten festgesetzt. Auf der Fläche verläuft entlang des Waldrandes ein kleiner Bach, der ganzjährig Wasser führt. Dieser speist einen eingezäunten kleinen Teich mit Steilufer und Betonsohle.

Als Ausgleichsmaßnahme ist der Teich zu räumen und das Ufer abzuflachen. Der Teich ist durch eine Steinschüttung vom Bachlauf zu trennen, sodass ein Stillgewässer entsteht. Der Teich soll somit nur mit Wasser gespeist werden, wenn der Wasserstand im Bach entsprechend hoch ist und die Steinschüttung überflutet wird. Bei der Abtrennung des Baches ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume am Waldrand erhalten werden und keine Wurzelverletzungen vorkommen.

Zur Beschattung ist im Südwesten eine Bepflanzung mit Weidengehölzen vorgesehen. Die angrenzende Wiese im Bereich der Ausgleichsfläche ist extensiv zu nutzen und darf nicht gedüngt werden. Die ersten beiden Jahre soll noch zweimal jährlich eine Mahd erfolgen und das Mähgut abtransportiert werden. Dann ist eine Mahd nur mehr bei Bedarf maximal 1 x Mal jährlich im Winterhalbjahr zulässig.

#### 5. Alternative Planungslösungen

Hinsichtlich der Situierung des Reitstalles im Bereich des Anwesens wurden verschiedene Standorte geprüft. Aufgrund der erforderlichen Größe und Höhe stellt der Standort in Hanglage für das Landschaftsbild die verträglichste Lösung dar.

#### 6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Von Seiten der Gemeinde sollte im Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme die Durchführung der geplanten Pflanzungen im Bereich der Eingriffsfläche sowie die ordnungsgemäße Herstellung der Ausgleichsfläche überprüft werden.

#### 7. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt westlich von Rückstetten im Weiler Marxöd. Im bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen wurde bisher bereits Pferdehaltung betrieben, nun ist der Ausbau zu einem Reiterhof geplant. Hierfür soll einerseits eine Reit- und Fahrhalle, ein Freiluftstall mit Gästeböden und ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden. Das Anwesen soll im Flächennutzungsplan als Sondergebiet-Reiterhof ausgewiesen werden. Hinsichtlich des Angebotes stellt

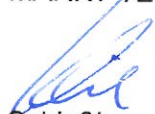


der geplante Reiterhof eine Bereicherung der Fremdenverkehrs- und Erholungsinfrastruktur dar. Aufgrund der geplanten Nutzung wird der Versiegelungsgrad relativ gering sein.

Gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechende Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung, der Eingrünung sowie der Beschränkung des Versiegelungsgrades kann die Eingriffsschwere verringert werden. Wesentliche Auswirkungen auf Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Boden, Wasser sowie Landschaftsbild ist in eingeschränkter Form möglich, kann jedoch durch die getroffenen Festsetzungen vermindert werden. Da der geplanten Bepflanzung eine wesentliche Bedeutung zukommt, wird die ordnungsgemäße Durchführung sowie die Anlage der Ausgleichsfläche im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde überprüft.

Die Ausgleichsfläche wird im Umfang von 857 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Fläche im Bereich der Uferzone eines Bachlaufes sowie eines kleinen Teiches können in Summe die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Teisendorf, 9.8.2007  
MARKT TEISENDORF



Schießl  
Erster Bürgermeister

Verfasser:                   INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG  
                                  DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID  
                                  STAUFENSTRASSE 27 83395 FREILASSING  
                                  TEL. 08654/650721 FAX 08654/650722 E-MAIL: [SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE](mailto:SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE)

12.06.2007  
9.08.2007

