

# Begründung

## zum Bebauungsplan Pflaumdorf - Ponyhof 1. Änderung

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 961 und 1028 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 709,  
Gemarkung Beuern

Entwurf in der Fassung vom 05.02.1997

Planfertiger:  
Böhm • Glaab • Sandler & Partner  
Wörthstraße 13  
81667 München  
Tel. 089/448 60 37  
Fax. 089/48 49 62

## 1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Eresing, Landkreis Landsberg, beabsichtigt, im Ortsteil Pflaumdorf an der Beuerner Straße eine Wertstoffsammelstelle zu errichten. Mit dem Bau der Wertstoffsammelstelle kommt die Gemeinde dem Beschluß des Kreistages vom 21.01.1991 zum Abfallwirtschaftskonzept für den Landkreis Landsberg nach. Im Rahmen des Abfallwirtschaftskonzeptes sollen gemäß Art. 4 Abs. 1 Bayer. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (BayAbfAlG) Recycling- oder Wertstoffhöfe zur Sammlung und Zwischenlagerung von wiederverwertbaren Abfallstoffen in den einzelnen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet werden. Das Einzugsgebiet der Wertstoffsammelstelle ist der besiedelte Bereich der Gemeinde Eresing Ortsteil Pflaumdorf.

Die Wertstoffsammelstelle soll auf einer ca. 800 qm großen Teilfläche des an der Beuerner Straße bestehenden Besucherparkplatzes des dortigen Ponyhofes angelegt werden. Die entfallenden Parkplätze sollen durch eine Neuordnung der bestehenden Stellplatzanlage neu nachgewiesen werden.

## 2. Verfahren

Der betreffende Planbereich ist im Bebauungsplan Pflaumdorf - Ponyhof, rechtsgültig seit 19.01.1994, als Sondergebiet Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb festgesetzt. Der Gemeinderat hat deshalb am 12.06.1996 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Pflaumdorf - Ponyhof beschlossen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eresing verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit den Bescheiden vom 8.5.1991 und 4.10.1991. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans, genehmigt mit den Bescheiden vom 20.03.1995 und 13.04.1995, hatte den Bereich Pflaumdorf - Ponyhof zum Inhalt und stellte eine Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Pflaumdorf - Ponyhof dar. Der betreffende Planbereich ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb dargestellt. Ferner ist die Lage des Parkplatzes an der Beuerner Straße eingetragen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Wertstoffsammelstelle und die Neuorganisation der Stellplatzanlage wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (Beschluß des Gemeinderats vom 25.09.1996).

Der Bereich der Wertstoffsammelstelle wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Lagernutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Der Besucherparkplatz bleibt weiterhin Bestandteil des Sondergebietes Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb. Der Bebauungsplan Pflaumdorf - Ponyhof wird nur für den Bereich der Wertstoffsammelstelle und des Besucherparkplatzes ersetzt durch den Bebauungsplan Pflaumdorf - Ponyhof 1. Änderung und behält für die übrigen Geltungsbereich seine Gültigkeit.

## 4. Lage des Planungsgebietes

Die Wertstoffsammelstelle liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Pflaumdorf, nördlich der Beuerner Straße, einer Gemeindeverbindungsstraße zwischen Eresing und Greifenberg. Sie grenzt im Westen an eine Zufahrtsstraße zu nördlich gelegenen Pferdestallungen. Im Norden liegen Weide-, Koppel-

und Reitplatzflächen des Ponyreithofs. Nordöstlich dieser Flächen befinden sich die Gebäude des Ponyreithofes. Im Osten schließt der Besucherparkplatz an, der zur Unterbringung der wegfallenden Stellplätze mit einer zweiten Stellplatz-Doppelreihe nach Norden erweitert wird.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um etwa 1,5 m ab.

## 5. Planungskonzept

Die relevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden in die Bebauungsplanänderung übernommen und um die die Wertstoffsammelstelle betreffenden Festsetzungen ergänzt. Planungsziele und -konzept für das Sondergebiet Freizeit und Erholung - Ponyreitbetrieb bleiben bestehen.

Wertstoffsammelstelle:

Der Entwurf basiert auf einer Planung, die von dem mit der Bauplanung beauftragten Ingenieurbüro mit dem Landratsamt Landsberg abgestimmt wurde.

Es ist Ziel der Planung, die Anlage auf verträgliche Weise in die von wertvollen Natur- und Grünbeständen geprägte Umgebung zu integrieren. Dies soll zum einen durch eine dichte Schutzeingrünung sichergestellt werden. Zum anderen wird die Lagernutzung auf die Sammlung und Zwischenlagerung ungefährlicher Stoffe aus Privathaushalten beschränkt. Die Zwischenlagerung der Wertstoffe findet in dichten Behältern von geschlossener Bauweise statt. Diese werden zur Entleerung kontinuierlich abgefahren.

Durch Verkehrsbewegungen und Ladevorgänge werden Lärmemissionen verursacht. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt wird den Belangen des Immissionsschutzes durch den vorhandenen Abstand der Wertstoffsammelstelle vom nächstgelegenen Siedlungsgebiet ausreichend Rechnung getragen; das nächstliegende Wohnhaus befindet sich auf dem Gelände des Ponyreithofes in mehr als 75 m Entfernung; die Wohnhäuser eines im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Pflaumdorf in etwa 90 m Entfernung.

Besucherparkplatz:

Dieser wird lediglich in der Anordnung geändert. Die bestehende Anzahl von 90 Stellplätzen wird weiterhin nachgewiesen. Analog zur Gestaltung im bestehenden Bebauungsplan wird eine Eingrünung des Parkplatzes zu den Rändern und zusätzlich auf einem Mittelstreifen mit Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste des bestehenden Bebauungsplans festgesetzt. Auch die Festsetzungen zur Ausbildung der Beläge werden übernommen.

## 6. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauliche Gestaltung

Auf dem Gelände der Wertstoffsammelstelle wird ein Bauraum zur Unterbringung eines Betriebsgebäudes mit einer Pforte mit Baugrenzen und einer Wandhöhenbeschränkung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am Konzept des bestehenden Bebauungsplans.

## 7. Verkehrserschließung

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Südwesten, im Bereich einer bestehenden Einmündung eines zum Waldrand im Norden abzweigenden Feldweges, an die Beuerner Straße. Dadurch ist eine direkte Erschließung der Wertstoffsammelstelle von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sicher-

gestellt. Eine zweite Zufahrt liegt auf der Ostseite. Diese wird über die bestehende östliche Parkplatzzufahrt und die Fahrgasse des Besucherparkplatzes erschlossen. Nach Inbetriebnahme der Wertstoffsammelstelle soll auf der Ostseite die Einfahrt und im Südwesten die Ausfahrt liegen. Um eine sichere Befahrbarkeit des Geländes der Wertstoffsammelstelle auch für Schwerlastverkehr zu gewährleisten, ist das gesamte Gelände einschließlich der Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Schwarzdecke zu befestigen.

Die westliche Zufahrt zum Besucherparkplatz wird verändert. Zwischen der südwestlichen Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle und dem Parkplatz wird parallel zur Beuerner Straße eine neue Zufahrtsstraße angelegt. Die parallele Führung zur Beuerner Straße ist zur Überwindung des vorhandenen Höhenunterschieds zwischen Gelände und Beuerner Straße erforderlich.

## 8. Ver- und Entsorgung

Ein Anschluß an das zentrale Wasserver- und entsorgungsnetz ist nicht vorgesehen. Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser soll über einen 50 cm breiten Bankettstreifen mit Schotterbelag entlang der Einfriedung erfolgen.

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

## 9. Flächenübersicht

Gemeinbedarfsfläche:

Wertstoffhof (eingefriedete Fläche) ca.	630 qm
Schutzeingrünung ca.	356 qm
Zufahrtsbereiche ca.	120 qm
Summe	1.106 qm

Besucherparkplatz inkl. neuer Zufahrt: ca. 4.040 qm