

GEMEINDE PRITTRICHING - ORTSTEIL WINKL
LANDKREIS LANDSBERG-LECH

Bebauungsplan „Nördlich der Hattenhofener Straße“, Fl. Nr. 1393 – Pferde für Menschen

„Erlenweiherhof“

1. Änderung – Entwurf

1. Überarbeitung vom 09.Juli 2022
2. Überarbeitung vom 15.September 2022

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Hattenhofener Straße“, Fl. Nr. 1393 – Pferde für Menschen vom 08.10.2001 _ 1. Änderung vom 09.07.2020

Entwurfsverfasser Wolfgang Emrich Dipl. Ing. FH – Architekt
Dorfstr. 12
82269 Geltendorf
Tel.: 08193/5670

Entwurfsverfasser 1. Änderung:
Grassinger Emrich Architekten GmbH
Manzingerweg 9
81241 München

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Verein „Pferde für Menschen“, der Nutzer des Bebauungsplangebiets „Nördlich der Hattenhofener Straße“, Fl.Nr. 1293, ist eine integrative Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit oder ohne seelische, körperliche und geistige Beeinträchtigungen.

Es werden verschiedene Therapeutische Konzepte angeboten, wie z.B. Therapeutisches Reiten und Ferienfreizeiten. Für die Betreuung und Unterbringung sind im Laufe der Zeit Pferdewagen, Futterplätze und ein Unterkunftsraum für Betreuer angeschafft worden.

Um diese Sondernutzungen möglich zu machen wird der bestehende Bebauungsplan vom 14. Januar 2003 geändert und ergänzt.

A) Planrechtliche Voraussetzungen

Dem Bebauungsplan vom 14. Januar 2003 ist derzeit nicht Rechnung getragen. Die Gemeinde hat jedoch der entsprechenden Änderung des Bebauungsplans bereits zugestimmt. Die geringfügige Änderung wird im Zuge weiterer Änderungsmaßnahmen zeitnah durchgeführt. Das Grundstück Fl. Nr. 1393 in Winkl liegt im Außenbereich.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Das Bauplanungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Winkl an der Hattenhofener Straße.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1393 umfasst ca. 2,5 ha.

2. Bestand:

Das Grundstück ist teilweise bebaut mit älteren Stall- und Betriebsgebäuden sowie einem Wohnhausaltbau und einem Neubau. Die Gebäude entstammen allesamt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

3. Gelände:

Das Grundstück ist nahezu eben, es weist keine landschaftsgliedernden Merkmale auf. Von einem kleineren Privatgarten abgesehen ist das Grundstück teilweise vielseitig

bewachsen. Der Bestand landschaftsgärtnerisch aufgenommen worden und unter Pkt. F detailliert beschrieben. Vorherrschend sind weiterhin Wiesen-, Koppel- und Weideflächen.

C) Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes

Das Grundstück Fl. Nr. 1393 wird zum Teil durch Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt. Der weit größere Teil ist an den gemeinnützigen Verein „Tiere für Menschen e.V.“ verpachtet, der einen Teil der vorhandenen Gebäude (ehem. Stall und Maschinenhalle) und Freiflächen zur Reittherapie für behinderte Kinder und Erwachsene nutzt.

Um den Therapiebetrieb weiterhin zu gewährleisten und auch in den Wintermonaten zu ermöglichen, sind Pferdewagen als Unterkünfte und Therapieräume aufgestellt worden. Diese Flächen sollen zu diesem Zwecke als Sondergebiet ausgewiesen werden, um eine ungewünschte anderweitige Nutzung auszuschließen. In diesen Ferienhausgebieten dürfen nur Bauwagen und ähnliche Anlagen abgestellt werden, die einen unmittelbaren Bezug zum „Reit- und Therapiebetrieb“ haben.

D) Geplante bauliche Nutzung

Die bestehende Bebauung ist durch Baufenster und entsprechende Maßfestlegungen gesichert.

E) Erschließung

Die Erschließung ist über die Hattenhofener Straße bereits vorhanden, es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

F) Maßnahmen der Grünordnung

Es werden die die auf dem Gelände bestehenden Feldgehölze auf Grund ihrer Wertigkeit als zu erhalten festgesetzt.

Feldgehölz 1 (westlich Reitplatz)

Beschreibung

Das Feldgehölz wird dominiert von Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung, die deutlich die Strauchschicht überstellen.

Die Strauchschicht ist vor allem in den nördlichen und südlichen Randbereichen ausgebildet. Auf Grund der lichten Struktur hat sich ein krautiger Unterwuchs entwickelt.

Eine Strauchschicht ist im nordwestlichen Randbereich mit einer Gruppe Essigbäume – *Rhus typhina*, im südlichen Randbereich vorherrschend mit Gemeine Hecken-Rose - *Rosa canina* entwickelt.

Baumarten:

Erle – *Alnus glutinosa*, Silber-Weide – *Salix alba*, Berg-Ahorn - *Acer psodoplatanus*

Esche – *Fraxinus excelsior*, Hänge-Birke - *Betula pendula*

Feldgehölz 2 (östlich Reitplatz)

Beschreibung

Das Feldgehölz setzt sich aus Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung sowie Jungwuchs der Altbäume und Großsträuchern zusammen.

Die Bäume sind häufig als Zwiesel oder mehrstämmig ausgebildet oder stehen eng in Gruppen zusammen.

Die Großsträucher sind überwiegend mehrstämmig und erreichen vor allem in der Mitte des Feldgehölzes Wuchsklasse 3.

Die Baumschicht ist nur an den Rändern des Feldgehölzes dominant ausgeprägt, ansonsten ist die Wuchshöhe relativ einheitlich.

Der Gehölzbestand ist dicht, deshalb fehlt weitgehend krautiger Unterwuchs.

Auffallend ist der Anteil an Totholz, auch in Form eines umgestürzten Baumes sowie in aufgeschichteten Zweigen.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich Obstbäume (Apfel, Quitte, Kirsche,) sowie Beerensträucher. Eventuell Reste sind dies Reste einer früheren Obstwiese.

Eine Strauchschicht ist nur in den Randbereichen ausgebildet und besteht überwiegend aus Hasel, Pfaffenhütchen, Wildrosen und Schlehe.

Baumarten:

Erle – *Alnus glutinosa*, Silber-Weide – *Salix alba*, Weiden – *Salix spec.*, Berg-Ahorn - *Acer psodoplatanus*, Esche – *Fraxinus excelsior*, Hänge-Birke – *Betula pendula*, Wild-Kirsche – *Prunus avium*, Kastanie – *Aesculus hippocastanum*

Die Eschen befinden sich noch in einem guten Zustand.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des als zu erhaltender Bestand festgesetzten Feldgehölze führen können, sind verboten.

Es wird eine Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese nachgewiesen. Auf Grund der Geringfügigkeit der geplanten Bebauung gem. § 1a BAUGB wird die Versiegelung durch die festgesetzte Bepflanzung ausgeglichen.

Die festgesetzten Bepflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen dient der Verwirklichung planerischer und landschaftspflegerischer Ziele. Es soll die neue Bebauung eingrünen und sich in das Landschaftsbild integrieren.

G) Denkmalpflege

Für das planungsgegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigen Kenntnissen keine denkmal-schutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Bebauung entgegenstehen.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung des Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

München, den 15.09.2022

Wolfgang Emrich, Dipl. Ing. (FH), Architekt