



# Gemeinde Hohenpeißenberg

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 193 (Alpenstraße)

Auftraggeber:  
**Gemeinde Hohenpeißenberg**  
**Blumenstraße 2**  
**82383 Hohenpeißenberg**

Bearbeitung:  
**Th. Puschmann**  
**Textfassung vom 01.04.2008**

**hofmann & dietz** architekten landschaftsarchitekten bdb. bdla.

---

Hochbau, Städtebau, Landschaftsplanung, Freianlagen, Gartendenkmalpflege

**Meinrad-Spieß-Platz 2**  
**87660 Irsee**  
**Telefon: 08341/9667380**  
**Telefax: 08341/9667388**  
**eMail: [hofmann.dietz@t-online.de](mailto:hofmann.dietz@t-online.de)**

## 1.1 Anlass

Wird durch die Bauleitplanung ein Eingriff im Sinne von § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (entspr. Art. 6 ff Bayerisches Naturschutzgesetz) vorgenommen, ist dieser gem. § 1a Baugesetzbuch auszugleichen.

## 1.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

### 1.2.1 Boden und Wasser

Nach der Themenkarte „Geologie“ des Landschaftsplans liegt das betreffende Grundstück im Bereich der glaziären Ablagerungen. Auf den hier überwiegenden Lehmböden ist mit Braun- oder Parabraunerden zu rechnen. Die Bodenfunktionen sind insgesamt intakt, wenn auch mit leichten Störungen infolge der unmittelbar benachbarten Bebauung zu rechnen ist. Die landwirtschaftliche Standortkarte weist hier durchschnittliche Erzeugungsbedingungen aus.

Das betreffende Grundstück grenzt im Osten unmittelbar an den Eierbach an. Da dieser dennoch eine Entfernung von ca. 200 m aufweist, ist das Gewässer von der Bebauung nicht betroffen, zumal es deutlich tiefer liegt. Der Grundwasserflurabstand ist durchschnittlich. Pflanzenarten, die auf Einflüsse von anstehendem Grundwasser hindeuten, wurden nicht angetroffen.

### 1.2.2 Klima

Die Lage auf einem mäßig nach Süden geneigten Hang lässt auf einen flächigen Kaltluftstrom von Nord nach Süd schließen, der jedoch durch die im Norden bereits vorhandene Bebauung schwach ausgeprägt ist. Die vorhandenen Obstbäume sorgen zusammen mit der sich südlich fortsetzenden Obstwiese für einen lokal begrenzten Klimaausgleich. Der Tobelwald entlang des Eierbachs wirkt sich kleinklimatisch nicht mehr aus.

### 1.2.3 Tiere und Pflanzen

Auf dem einzubeziehenden Grundstück liegt derzeit eine Obstwiese, die im Landschaftsplan eingetragen ist. Das nächste kartierte Biotop ist der Eierbach mit seinen Begleitstrukturen. Die Lage in Schutzgebieten bzw. ein Pauschalschutz nach bayerischem oder europäischem Recht ist nicht gegeben.

### 1.2.4 Landschaftsbild / Mensch / Kulturgüter

Das Planungsgebiet liegt im Süden der bestehenden Ortschaft und gehört wie das gesamte Gemeindegebiet zum Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037). Laut Landschaftsplan, der den Naturraum in „Landschaftsökologische Raumeinheiten“ differenziert, liegt das Gebiet am südlichen Rand der Untereinheit 3, „Siedlungsgebiet von Hohenpeißenberg“.

Durch die Situation am Südrand der bestehenden Wohnbebauung liegt bereits eine gewisse Vorbelastung vor. Eine Einsehbarkeit des Baukörpers ist voraussichtlich nur von Osten bzw. Südosten im näheren Umfeld vorhanden. Kultur oder Sachgüter sind nicht betroffen.

### 1.2.5 Gesamtbewertung

In der Zusammenschau der Schutzgüter ergibt sich gemäß Leitfaden<sup>1</sup> eine Bewertung als Gebiet mittlerer Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003“

### **1.3 Auswirkungen der Bebauung, Ausgleichsfaktor**

Auf dem ca. 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist eine Bebauung mit einer Größe von ca. 170 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,19 und damit einem Eingriff vom Typ B mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der Leitfaden sieht hierfür einen Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 bis 0,8 vor. Durch die Ortsrandlage und infolge der geringen Gesamtgröße muss sich der Ausgleich im unteren Bereich der Spanne bewegen.

### **1.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Eingriffs wird südöstlich der Baufläche ein ca. 440 m<sup>2</sup> großer Grünstreifen zur Bepflanzung mit Obstbäumen ausgewiesen. Dies entspricht einem Ausgleichsfaktor von 0,5. Hierfür wird ein weiterer Teil des Grundstücks Nr. 193 beansprucht.

Es kommen hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zur Anwendung, wobei empfohlen wird, bei der Pflanzung lokale Obstsorten zu verwenden. Die aktuelle Liste ist bei der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zu beziehen. Eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aus autochthoner Herkunft kann einen zusätzlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung leisten.

