

Gemeinde: **PFEFFENHAUSEN**  
Landkreis: **LANDSHUT**  
Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



**B e g r ü n d u n g**  
zur  
**Erweiterung**  
**der Innenbereichssatzung**

**„LUDMANNSDORF“**  
**mit Deckblatt 2**

Erweiterungssatzung, Begründung:     Architekturbüro  
Norbert Zierer  
Hirtberg 5  
84076 Pfeffenhausen

Grünordnung/Artenschutz:             Klaus + Salzberger  
Landschaftsarchitekten PartGmbH  
St.-Vitus-Str. 8  
84174 Eching Ndb.

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss  
Pfeffenhausen, den .....

.....  
Florian Hölzl - 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Pfeffenhausen, den 15.12.2021

Architekturbüro Norbert Zierer  
Hirtberg 5 - 84076 Pfeffenhausen  
Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH  
St.-Vitus-Str. 8 84174 Eching Ndb.

Markt Pfeffenhausen  
Erweiterung der Innenbereichssatzung  
„Ludmannsdorf“ mit Deckblatt 2  
Begründung Seite 1/11

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestand im Bereich der Satzung
3. Hinweise zur Planung und Planungsziel
4. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Gelände- und Bodenverhältnisse, Bodendenkmäler
7. Erschließung und nachrichtliche Übernahmen
  1. Wasserversorgung
  2. Versorgung mit elektrischer Energie
  3. Telekommunikation
  4. Abwasserentsorgung - Regenwasserbehandlung
  5. Altlasten
  6. Grundwasserverhältnisse
  7. Straßen
  8. Müllbeseitigung
8. GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ
  - 8.1 Bestand und Umgriff
  - 8.2 Planung und Festsetzungen
  - 8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.4 Oberbodensicherung, Entsorgung von Bodenmaterial
  - 8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
    - 8.5.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien
    - 8.5.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren
    - 8.5.3 Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
    - 8.5.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
    - 8.5.5 Artenschutz
    - 8.5.6 Landwirtschaft
    - 8.5.7 Erschließung
9. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Innenbereichssatzung befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ludmannsdorf. Dieser Ortsteil von Pfeffenhausen liegt ca. 6,0 km nördlich von Pfeffenhausen an der B299.

Im Regionalplan der Region 13 vom September 2007 liegt der Markt Pfeffenhausen mit Ortsteil Ludmannsdorf zwischen dem möglichen Mittelzentrum Rottenburg/L., dem Mittelzentrum Mainburg und dem Oberzentrum Landshut.

Die zentralörtliche Funktion bildet der Hauptort Pfeffenhausen. Für den Ortsteil Ludmannsdorf wird eine bedarfsgerechte und organische Ortsabrundung angestrebt.

Die bestehende Ortsabrundungssatzung wird mit Deckblatt 2 ergänzt.

#### **2. Bestand im Bereich der Satzung**

Der Geltungsbereich wird derzeit als Privatgarten und teilweise landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Osten an die vorhandene Gemeindestraße und im Süden an den Ort an.

#### **3. Hinweis zur Planung und Planungsziel**

Das ausgewiesene Gebiet hat eine Größe von ca. 0,2028 ha.

Mit der Erweiterung der Innenbereichssatzung mit Deckblatt 2 soll innerhalb ihres Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

#### **4. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung**

In § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung folgendermaßen geregelt:

*" Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass*

*1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*

*2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*

*3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. "*

Zu 1.:

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben und wurde unter Pkt. 3. „Hinweis zur Planung und Planungsziel erläutert“.

Zu 2.:

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 25.06.2005 regelt in der Anlage 1 Nr. 18 eine etwaige Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht von bauplanungsrechtlichen Vorhaben. Demnach ist ab einem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche (im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder festgesetzten Größe der Grundfläche insgesamt) eine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen (Nr.18.7.2 der Anlage 1 ), ab 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche ist in jedem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Anlage 1 Nr.18.7.1).

Es ist zu überprüfen, inwieweit diese Prüfwerte erreicht bzw. überschritten werden.  
Der Geltungsbereich des vorliegenden Planungsgebiets umfasst ca. 2028 m<sup>2</sup>. Somit bleibt festzuhalten, dass der Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> (gemäß Anlage 1 Nr.18.7.2) nicht erreicht werden kann und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht begründet und erforderlich ist.

Zu 3.:

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 13f BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der "Natura- 2000-Gebiete" (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

Somit ist festzuhalten, dass die genannten gesetzlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 35 Abs. 5 BauGB erfüllt sind.

## **5. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

## **6. Gelände- und Bodenverhältnisse, Bodendenkmäler**

Derzeit werden die Flächen als Privatgarten und teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet liegt im Donau-Isar-Hügelland und wurde im Tertiär geformt.

Es ist Bestand der oberen Süßwassermolasse und ist durch Vorkommen von Sanden, Mergel, Tonen und Schotter geprägt, die teilweise durch quartäre Löß- und Decklehmschichten überlagert sind. Das Gebiet befindet sich auf keiner Vorrangfläche für Bodenschätze (für z.B. Lehm oder Ton) wie sie vom Regionalen Planungsverband ausgewiesen werden.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauherren werden ausdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes hingewiesen, welche besagen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

## **7. Erschließung und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann vom Zweckverband der Rottenburger Gruppe mit Sitz Ritter-Hans-Ebron-Straße 2 84056 Rottenburg/L. sichergestellt werden.

Die betroffene Teilfläche der FINr. 1834/1 Gemarkung Oberlauterbach ist derzeitig wasserseitig nicht erschlossen. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

## 2. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugerbacher Straße 1, 84032 Altdorf, und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der Häuser sollen mit Erdkabel erfolgen.

## 3. Telekommunikation

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom wird an der Erweiterung der Innenbereichssatzung beteiligt. Erschließungsmaßnahmen werden mitgeteilt. Leitungen sollen möglichst unterirdisch verlegt werden.

## 4. Abwasserentsorgung - Regenwasserbehandlung

Die ordnungsgemäße Behandlung der Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen. In der Veröffentlichung der Ortsteilliste im Gebiet des Landkreises Landshut sind auch Anforderungen für Ludmannsdorf definiert und müssen eingehalten werden.

## 5. Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Erweiterung der Innenbereichssatzung nicht bekannt.

## 6. Grundwasserverhältnisse

Nähere Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

## 7. Straßen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße im Osten der ausgewiesenen Fläche.

## 8. Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Landshut und über den Markt Pfeffenhausen, und ist durch Satzung des Landkreises geregelt.

## **8. GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

### 8.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Das Planungsgebiet wird derzeit als Privatgarten und teilweise als Acker landwirtschaftlich genutzt. Es schließt direkt an den bestehenden Ortsrand von Ludmannsdorf an. Naturschutzrechtliche relevante Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop werden von der Planung nicht berührt. Mit der Planung wird bei der vorgesehenen Entwicklung auf eine qualitätvolle Grünvernetzung und eine Eingliederung in das Landschaftsbild geachtet.

## 8.2 Planung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan schließt im Osten und im Süden an bestehende Bebauung, im Westen an eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden befindet sich Gemeindestraße die der Erschließung des Baugebiets dient. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen und die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten wird eine schonende Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft erzielt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

## 8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zur Aufwertung sind im vorliegenden Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Berechnung des Flächenbedarf und der Maßnahmen wurden durchgeführt und sind Teil der Begründung. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im südlichen bzw. westlichen Teil des Geltungsbereichs und ist mit ca. 452 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert. Mit Hochstamm Obstbäumen und heimischen Sträuchern ist eine Streuobstpflanzung bzw. eine natürliche Hecke als Ortsrandeingrünung herzustellen.

## 8.4 Oberbodensicherung, Entsorgung von Bodenmaterial

Auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens ist zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organischen Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

## 8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Mit dem Leitfaden (ergänzte Fassung 2003) 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt. Die Grundsätze des Leitfadens werden für die folgende Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

### 8.5.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien

Schutzgut Arten und Lebensräume  
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Boden  
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Wasser  
Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Klima und Luft  
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild  
Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

### 8.5.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren

Wegen der Bedeutung des Gebietes für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild ist die gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Die möglichen Kompensationsfaktoren liegen bei einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (Typ B, GRZ  $\leq 0,35$ ) in Verbindung mit Kategorie I zwischen 0,2 und 0,5.

### 8.5.3 Festlegungen der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Grünordnungsplanung werden folgende Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe getroffen:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets - Pflanzgebote
- Naturnahe Hecke als Ortsrandeingrünung
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Verbot tiergruppenschädigenden Anlagen (Zaunsockel)

Ermittelter Kompensationsfaktor: (f) 0,35

Flächenaufteilung im Baugebiet:

1.	Bauland (Baugrundstücke ohne priv. Grünflächen)	
	Allgemeines Wohngebiet	1.423 m <sup>2</sup>
	Bestandsbebauung mit Verkehrsflächen	177 m <sup>2</sup>
	Noch bebaubare Fläche (GRZ=0.35)	
	321 m <sup>2</sup>	

2.	Grünflächen, privat	
	3m breite Ortsrandeingrünung an westlicher Grundstücksgrenze	107 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfläche (6m breite Ortsrandeingrünung und Streuobstpflanzung)	498 m <sup>2</sup>
	 Gesamter Geltungsbereich	 2.028 m <sup>2</sup>
	Der gesamte Bearbeitungsbereich beträgt ca. 0,20 ha.	
	Für die Ausgleichsflächenberechnung zu berücksichtigende Fläche:	
	Allgemeines Wohngebiet	1.423 m <sup>2</sup>
	Demnach errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf unter Betrachtung des Bestandes:	
	Gesamtfläche des Eingriffs (Kategorie I): 1.292 m <sup>2</sup> x (f) 0,35 =	498 m <sup>2</sup>
	Festgesetzte Ausgleichsfläche zur Kompensation des baulichen Eingriffs:	
	Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1834/1 (TF) und 1834 (TF) Gemarkung Oberlauterbach	498 m <sup>2</sup>

#### 8.5.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Durch die erweiterte Grünfläche mit Heckenpflanzungen aus heimischen Wildgehölzen am nord-westlichen Randbereichen, kann eine umfassende Eingrünung der Bebauung und Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Die Eingrünungsmaßnahme dient der Eingriffsminderung auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den südlichen Teilflächen der Flurstücke 1834/1 (TF) und 1834 (TF) Gemarkung Oberlauterbach erbracht. Die private Grünfläche ist durch die Lage am Ortsrand gut zur Aufwertung geeignet.

Es ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 4 m eine Streuobstwiese, mit Hochstamm Obstbäumen gemäß folgender Pflanzliste 1 anzulegen. Es sind mindestens 2 verschiedene Sorten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Obstbäume innerhalb der Reihe beträgt 8 m.

Weiterhin ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 4 m eine 2-reihige Hecke, mit heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste 2 anzulegen. Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Die Streuobstpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).



### Pflanzliste 1 für Streuobstpflanzung

Für Pflanzungen in ist geeignetes Pflanzmaterial von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt., Stammumfang mind. 12 cm, in vorzugsweise alten Kultursorten

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

### Pflanzliste 2 für Strauch-/ Heckenpflanzungen

Für Pflanzungen nach Ziffer 3 und 6 ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

\*Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

In Abständen von 8 bis 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock setzen. So kann die Hecke sich von neu auf regenerieren. Es reicht nicht aus, die Hecke nur von außen zu beschneiden, da dies sonst eine Überalterung des Heckeninneren zur Folge hat. Zudem ändert sich durch das lediglich äußerliche beschneiden die Heckenstruktur und viele Tiere finden in der Hecke keinen Lebensraum mehr. Das Auf-den-Stock-setzen darf nur partiell erfolgen. Maximal ein Viertel der Hecke soll auf einmal verjüngt werden, damit Tiere und Pflanzen nicht auf einmal ihren gesamten Lebensraum verlieren. Das Schnittgut ist größtenteils zu entfernen, Teile können auf der Fläche als Totholzhaufen aufgebracht werden.

#### 8.5.5 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten im Gebiet vor. Vorkommen von Amphibien oder Reptilien sind auf der bestehenden Gartenfläche nicht zu erwarten. Durch die Wahrung der gesetzlich geschützten Vogelbrutzeit, werden im Hinblick auf potentiell vorkommende Heckenbrüter, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### 8.5.6 Landwirtschaft

Durch den Erlass dieser Einbeziehungssatzung werden ca. 692 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Eine Existenzgefährdung entsteht durch den Flächenentzug nicht. Die Erschließung der angrenzenden Feldstücke bleibt weiterhin gesichert

#### 8.5.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, öffentliche Gemeindestraße gesichert. Durch eine Anbindung an die bestehende Hofzufahrt im Nordosten kann die neue Baufläche erschlossen werden.

### 9. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1. Abstandsflächen für Pflanzen

Für Mindestgrenzabstände auf privaten Grünflächen gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 AGBGB:

- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe
- 4,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

#### 2. Umwelteinflüsse / Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

#### 3. Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es wird auf die DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

#### 4. Artenschutz

Artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten wurden im Gebiet nicht festgestellt, temporäre Vorkommen während der Bauzeit sind nicht zu erwarten, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird hingewiesen.