

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



## **B e g r ü n d u n g**

zur

## **Einbeziehungssatzung**

# **„Koppenwall - Südost“**

Einbeziehungssatzung:

Architekturbüro  
Norbert Zierer  
Hirtberg 5  
84076 Pfaffenhausen



Grünordnung/Artenschutz:

Klaus + Salzberger  
Landschaftsarchitekten PartGmbH  
St.-Vitus-Str. 8  
84174 Eching Ndb.

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss  
Pfaffenhausen, den .....

.....  
Florian Hölzl - 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Pfaffenhausen, den 01.08.2022

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

Markt Pfaffenhausen  
Einbeziehungssatzung  
„Koppenwall – Südost“  
Begründung Seite 1/11

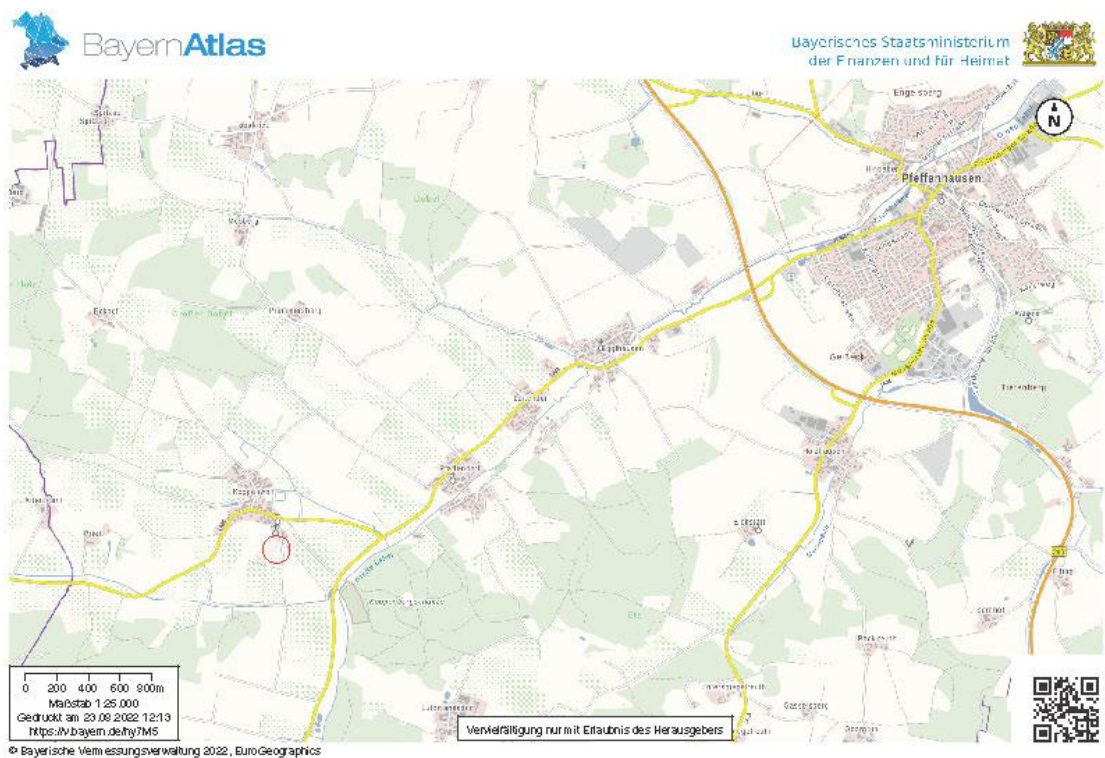
# INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestand im Bereich der Satzung
3. Hinweise zur Planung und Planungsziel
4. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung
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 Oberbodensicherung, Entsorgung von Bodenmaterial
  - 8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
    - 8.4.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien
    - 8.4.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren
    - 8.4.3 Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
    - 8.4.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
    - 8.4.5 Artenschutz
    - 8.4.6 Landwirtschaft
    - 8.4.7 Erschließung
    - 8.4.8 Umgang mit Niederschlagswasser
9. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn Schotterplatte ca. 20 km nordwestlich der Stadt Landshut im Landkreis Landshut, des Markt Pfeffenhausen, im Ortsteil Koppenwall, am südöstlichen Ortsrand. Dieser Ortsteil von Pfeffenhausen liegt ca. 5,0 km westlich von Pfeffenhausen. Koppenwall selber, befindet sich nördlich des Talraumes der „Großen Laber“ einem Gewässer 2. Ordnung, in einem von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet, in dem der Hopfenanbau vorherrschend ist.

Im Regionalplan der Region 13 vom September 2007 liegt der Markt Pfeffenhausen mit Ortsteil Koppenwall zwischen dem möglichen Mittelzentrum Rottenburg/L., dem Mittelzentrum Mainburg und dem Oberzentrum Landshut. Die zentralörtliche Funktion bildet der Hauptort Pfeffenhausen.



Übersichtsplan aus dem BayernAtlas vom 23.08.2022 – Maßstab ca. 1:40.000

## 2. Bestand im Bereich der Satzung

Der Geltungsbereich wird derzeit als Hopfengarten genutzt und grenzt im Osten an die vorhandene Gemeindestraße und im Norden an den Ort an. Die gesamte Größe des Flurstücks 1006 Gemarkung Koppenwall beträgt 1,9 ha. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück und im Umkreis von 100 m befinden sich keine Flächen der Biotopkartierung (Flachland) Bayern kartiert. Auch andere internationale oder nationale Schutzgebiete liegen im Gebiet nicht vor.

Das Vorkommen seltener Arten wurde der strukturarmen Ausgestaltung der vorhandenen Flächen nicht genauer aufgrund geprüft. Es kann von einem fehlen seltener Arten ausgegangen werden.

## 3. Hinweis zur Planung und Planungsziel

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

Markt Pfeffenhausen  
Einbeziehungssatzung  
„Koppenwall – Südost“  
Begründung Seite 3/11

Die Gemeinde Pfeffenhausen beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Koppenwall.

Auf einer Teilfläche von ca. 0,1905 ha auf der Fl.Nr. 1006, Gmkg. Koppenwall am südlichen Ortsrand von Koppenwall soll die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage geschaffen werden.

Durch den Neubau eines Einfamilienhauses mit freistehender Garage werden Flächen von 375 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt und der Zufahrtsbereich und Vorplatz mit einer Fläche von 255 m<sup>2</sup> mit wasser-durchlässigem Belag verbaut.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,26

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

Mit der Einbeziehungssatzung können Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder die vereinfachte Vorgehensweise oder das regelverfahren zur Verfügung. Eine Überprüfung der Sachverhalte anhand der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung ergab, dass das vereinfachte Verfahren bei der Planung Anwendung findet.

#### **5. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

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

Derzeit werden die Flächen als Hopfengarten 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. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird als sehr hoch in diesem Gebiet eingestuft.

Der Planungsbereich liegt auf einen nach Südost geneigten Hang zwischen den Höhen ca. 467,00 m ü NN im Norden bis ca. 463,0 m im Süden und 464,00 m ü NN im Osten.

Bodendenkmäler werden im Bereich der beiden denkmalgeschützten Kirchen von Koppenwall vermutet. Auf der Fl.Nr. 781 Gmkg. Koppenwall etwa 60m entfernt vom Vorhaben steht die Wallfahrtskirche St. Corona mit Schlupfaltar aus der 2. Hälfte des 15. Jahrhunderts. Diese Stelle ist mit dem Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7337-0067 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Korona in Koppenwall, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ beschrieben und nachqualifiziert.

Auf der Fl.Nr. 786 Gmkg. Koppenwall liegt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7337-0105 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Bartholomäus in Koppenwall, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

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.



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics

## 6. Hinweis auf Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

## **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 Fl.Nr. 1006, Gmkg. Koppenwall ist derzeit 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, Eugendacher 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 Einbeziehungssatzung beteiligt. Erschließungsmaßnahmen werden mitgeteilt. Leitungen sollen möglichst unterirdisch verlegt werden.

### **4. Abwasserentsorgung - Regenwasserbehandlung**

Die ordnungsgemäße Behandlung der Abwässer erfolgt durch die Kläranlage Pfeffenhausen. Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

### **5. Altlasten**

Altlasten sind im Bereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung nicht bekannt.

### **6. Grundwasserverhältnisse**

Nähere Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

### **7. Straßen**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße 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 Einbeziehungssatzung 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 die Einbeziehungssatzung integriert. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich für Hopfenanbau genutzt. Es schließt direkt an den bestehenden Ortsrand von Koppenwall an und es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Im Umkreis von 100 m befindet sich keine Fläche der Biotopkartierung (Flachland) Bayern. Auch andere internationale oder nationale Schutzgebiete liegen im Gebiet nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen seltener Arten wurde nicht genauer geprüft. Aufgrund der vorhandenen strukturalarmen Ausgestaltung der Flächen kann von einem Fehlen seltener Arten ausgegangen werden. 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 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung schließt im Norden an bestehende Bebauung, im Osten an eine Straße an. Im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen. Durch die Neupflanzungen und die Verwendung heimischer und standortgerechter 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 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.

### 8.4 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 (Dezember 2021) '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.

Auf eine differenzierte Vorgehensweise kann verzichtet werden, wenn die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe vor allem durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Plangebiet so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. In diesem Fall kann ein Ausgleichsbedarf durch festgesetzte Maßnahmen in der Einbeziehungssatzung vermieden werden.

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

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von 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). Es befindet sich kein Trinkwasserschutz im Gebiet. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

Intensiv bewirtschaftete Äcker

Einstufung: geringe Bedeutung

##### Schutzgut Boden

Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

Einstufung: mittlere Bedeutung

##### Schutzgut Wasser

Keine Vorhanden

Einstufung: ohne Wert

##### Schutzgut Klima und Luft

Fläche ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen

Einstufung: geringe Bedeutung

##### Schutzgut Landschaftsbild

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Einstufung: geringe Bedeutung

#### 8.4.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren

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



#### 8.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets - Pflanzgebote
- Naturnahe Hecke in Abschnitten entlang der äußeren Grundstücksgrenzen als Ortsrandeingrünung
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Eingangsbereichen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- Verbot tiergruppenschädigenden Anlagen
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

#### 8.4.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen / Minimierungsmaßnahmen

Durch die Eingrünung der Fläche mit Heckenpflanzungen von ca. 250 m<sup>2</sup> aus vorwiegend heimischen und standortgerechten Gehölzen am südlichen und westlichen Rand, kann eine umfassende Eingrünung der Bebauung und Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Die Eingrünungsmaßnahme dient der Eingriffsminderung auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie dem Landschaftsbild.

Pflanzliste für Strauch-/ Heckenpflanzungen

Für Pflanzung ist vorwiegend 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>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<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>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<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

Weiter sind Obstgehölze zu verwenden.

#### 8.4.5 Artenschutz

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

#### 8.4.6 Landwirtschaft

Durch den Erlass dieser Einbeziehungssatzung werden ca. 1905 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Eine Existenzgefährdung entsteht durch den Flächenentzug nicht. Die Erschließung der angrenzenden Feldstücke bleibt weiterhin gesichert

#### 8.47 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, öffentliche Gemeindestraße gesichert.

#### 8.4.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW) Zum Zwecke des Abbaus der Spitzenwerte ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dezentral vor Ort in den Untergrund zu versickern

## 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. Abstandsflächen zum Hopfengarten

Gemäß den Empfehlungen der Regierung von Niederbayern und dem Hopfenpflanzerverband Hallertau ist ein Mindestabstand zwischen Hopfengarten und Wohnbebauung einzuhalten.

### 3. 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 der Ernte, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### 4. 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, 18916 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Eingangsbereichen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

### 5. 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.