

Beschlussbuchauszug

Gemeinde Attenhofen

9. SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 29.09.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.1 **Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Verfahren nach §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB**

Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Attenhofen hat in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Fuchswinkelstraße II“ wurden keine abgegeben.

Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 gesetzt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Abt. - Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht	Kelheim
a2.	Landratsamt – Abt. - Städtebau	Kelheim
a3.	Landratsamt – Abt. - Immissionsschutz	Kelheim
a4.	Landratsamt – Abt. - Naturschutz und Landschaftspflege	Kelheim
a5.	Landratsamt – Abt. - Wasserrecht	Kelheim
a6.	Landratsamt – Abt. - Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat	Kelheim
a7.	Landratsamt – Abt. - Kreisstraßenverwaltung	Kelheim
a8.	Landratsamt – Abt. - Abfallrecht - staatlich	Kelheim
a9.	Landratsamt – Abt. - Gesundheitswesen	Kelheim
a10.	Landratsamt – Abt. - Abfallrecht - kommunal	Kelheim
a11.	Landratsamt – Abt. - Straßenverkehrsrecht	Kelheim
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Abensberg
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Stadt Mainburg	Mainburg
j.	Bay. Bauernverband	Abensberg
k.	Bund Naturschutz in Bayern	Kelheim
l.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
m.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
n.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau

**Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:
Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
k.	Bund Naturschutz in Bayern	Kelheim
m.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg E-Mail vom 16.07.2021
----	---

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht. Zu den Bedenken und Anregungen wird wie folgt Stellung genommen.

a1. Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 09.08.2021

Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Baugrundstücke werden über Straßen in kommunaler Straßenbaulast erschlossen. Zuständig ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde. Ergänzende Anregungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Beschluss:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über kommunale Straßen. Weitere Belange des Straßenverkehrsrechts sind nicht betroffen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Flächen punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Insbesondere im nördlichen Bereich waren landwirtschaftliche Gebäude, von denen noch Grundfeste vorhanden sein können. Auch waren Dunglager und Holzlagerungen, vermutlich auch Hopfensäulen Vorort. Inwieweit daher ggf. Schadstoffbelastungen z. B. durch Teerölrückstände, Quecksilber, Kupfer, Chrom/Chromat, Brom, etc. im Boden verblieben sind, sollte durch chemische Untersuchungen geklärt werden. Untersuchungsergebnisse wurden nicht vorgelegt.

Beschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge der Bodenerkundung (Baugrundgutachten) soll der Oberboden und die darunterliegenden Bodenschichten auf chemische Rückstände untersucht werden. Dies ist auch für die Entsorgung des Bodens (Erdaushub) zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung werden der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße der Parzelle 4 sind an der Erschließungsstraße zwischen Parzelle 2 und 3 zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Es ist ggf. ein Sammelplatz einzurichten, dessen Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen sind.

Aufgrund der geringen Straßenbreite im Norden des Planungsbereiches und der Durchfahrt zwischen den Parzellen 5 – 8 ist ein grundsätzliches Parkverbot zu verordnen, da ansonsten eine Durchfahrt mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen kann.

Für im Landkreis Kelheim im Holsystem zu entsorgenden Abfall weisen wir vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hin:

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen und nur dann direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn der Ladevorgang ein kurzes Zurückstoßen erfordert, z.B. bei Absetzkippern. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06) ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen. Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu einem nächstgelegenen anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen, insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 (insbesondere § 16 Nr. 1) vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033 hin, wonach Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege grundsätzlich Mindest-Fahrbahnbreiten von 4,75 m mit Begegnungsverkehr und 3,55 m ohne Begegnungsverkehr aufweisen müssen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des kommunalen Abfallrechts.

Die Abfallbehältnisse der Parzelle 4 müssen an die Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 2 und 3 zur Abholung gebracht werden.

Die Gemeinde ordnet -bei Bedarf- ein grundsätzliches Halteverbot in den Straßen zwischen den Parzellen 5 bis 8 und an der nördlichen Erschließungsstraße an, wegen zu geringer Fahrbahnbreiten der Straßen im Begegnungsverkehr.

Die Straßen werden bei der Erschließungsplanung nach der RAST 06 und RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) bemessen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Wir bitten folgende Hinweise zu beachten:

1. Grünflächen BBP Fuchswinkelstraße:

Am Nordrand des angrenzenden Bebauungsplans Fuchswinkelstraße befinden sich öffentliche Grünflächen mit Gehölzbeständen. Aus der Planung geht nicht hervor, wie mit diesen Gehölzbeständen umgegangen wird. Der Sachverhalt muss abschließend geklärt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung den Festsetzungen des Bebauungsplans Fuchswinkelstraße widerspricht und artenschutzrechtlich zu behandeln ist.

2. Baumpflanzungen auf privatem Grün:

Die Festsetzung 11.1 sieht Baumpflanzungen ab 300 qm privater Grünfläche vor. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen u.a. um 50 % überschritten und somit 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden. Somit bleibt bei Ausnutzung der zulässigen GRZ bei keiner der Parzellen eine Grünfläche in der Größe von 300 qm übrig. Sofern die Gemeinde tatsächlich eine Durchgrünung auf privaten Grünflächen wünscht, müsste die Festsetzung angepasst werden.

3. Pflanzliste:

Die Festsetzung 11.2 enthält eine Liste mit Sträuchern. Es gibt jedoch weder im Bebauungsplan noch in der Begründung Festsetzungen oder Hinweise auf Strauchpflanzungen. Es ist daher unklar, in welchem Zusammenhang diese Festsetzung stehen soll.

4. Grünordnung und Naturschutz:

In der Begründung Nr. 5.8. (S. 17) wird vermerkt, dass keine öffentlichen Grünflächen enthalten sind. Dies ist nichtzutreffend, vgl. Festsetzungen 5.1 und 5.2.

5. Spezieller Artenschutz:

Eine vertiefte Behandlung des speziellen Artenschutzes ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht erforderlich.

Auf S. 20 der Begründung wird auf eine Festsetzung des Rodungszeitraums verwiesen („Diese möglichen Beeinträchtigungen können jedoch durch die Festsetzung des Rodungszeitraums außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 01. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.“) In der Planung ist jedoch keine entsprechende Festsetzung enthalten. Aus der Planung geht auch nicht hervor, dass überhaupt Rodungen geplant sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der Planung beispielhaft genannte Feldlerche (S. 20) fälschlicherweise als „häufige Vogelart“ bezeichnet wird. Diese Feststellung ist nichtzutreffend, da diese Art aufgrund erheblicher Bestandsrückgänge in der Roten Liste mittlerweile bayernweit als „gefährdet“ eingestuft wird. Aufgrund der Struktur des Planungsgebiets (kleinräumiges Offenland, Siedlungsnähe) ist das Vorkommen von Feldlerchen allerdings unwahrscheinlich.

6. Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung mit unterirdischer Rückhalterigole:

Auf den öffentlichen Grünflächen werden Rigolen zur Wasserrückhaltung und Pflanzungen festgesetzt. Um Konflikten vorzubeugen, sollte frühzeitig abgeklärt werden, ob eine Bepflanzung der Rigolenflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht tatsächlich möglich ist.

Beschluss:

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Zu Punkt 1:

Im Bebauungsplan „Fuchswinkelstraße“ aus dem Jahr 1986 wurde entlang der damaligen Nord-, West- und Ostgrenzen 3,0 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine gliedernde und abschirmende Funktion gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben. Der neue Bebauungsplan wird hierzu ergänzt „Vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten und von jeder Bebauung freizuhalten“.

Zu Punkt 2:

Die Festsetzung 11.1 im Bebauungsplan wird wie nachfolgend beschrieben geändert.

„In jeder einzelnen Bauparzelle ist ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 oder ein Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen“.

Zu Punkt 3:

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden um den Punkt 11.2 ergänzt. Der bisherige Punkt 11.2 Pflanzliste erhält die Punktnummer 11.3.

„Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen werden mit Landschaftsrasen angelegt und sind mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste Punkt 11.3 locker zu bepflanzen. Die Grenzabstände der Bäume und Sträucher nach Art. 47 AGBGB sind zu beachten.“ Dies ist auch in der Begründung unter Punkt 5.8.2 zu berichtigen.

Zu Punkt 4:

Diese Anmerkung ist richtig.

Der Punkt 5.8.2 wird wie unter Punkt 3 beschrieben ergänzt.

Zu Punkt 5:

Es sind im geplanten Geltungsbereich des Planes keine Rodungen geplant. Deshalb wird der zitierte Satz in der Begründung gestrichen.

Die Anmerkung zur Feldlerche ist richtig. Die Feldlerche ist aufgrund Bestandsrückgänge in der Roten Liste bayernweit als gefährdet eingestuft und wird wie nachfolgend aufgeführt geändert.

„Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da Aufgrund der Struktur des Planungsgebiets (kleinräumiges Offenland, Siedlungsnähe) ein Vorkommen von Feldlerchen unwahrscheinlich ist.“

Zu Punkt 6:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Art der Regenrückhaltung (Stauraumkanal, Speicherrigolen aus Kunststoff usw.) nicht bekannt und geplant. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers dürfte wegen des anstehenden Bodens nicht möglich sein. Deswegen kommt wahrscheinlich ein Stauraumkanal aus Stahlbetonrohren oder Speicherrigolen, die mit wurzelfesten Kunststoffdichtungsbahnen eingepackt werden zur Ausführung. Bei diesen beiden Ausführungen der Regenrückhaltung können die Flächen mit Landschaftsrasen eingesät und mit Sträuchern, Heister bepflanzt werden.

Belange des Immissionsschutzes

Die Gemeinde Attenhofen plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Fuchswinklstraße II“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Norden des Ortsteils Walkertshofen.

Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen bedenken bzgl. des nördlich gelegenen Hopfengartens. Zur Sicherung der erforderlichen 50 m-Abstands (vgl. Schreiben der Regierung vom 25.11.1993 zum Abstand zwischen Hopfenkulturen und Bebauung) ist im Rahmen des Verfahrens ein privatrechtlicher Vertrag bzw. eine notarielle Beglaubigung zur rechtzeitigen Rodung der entsprechenden Hopfenpflanzen vor Aufnahme der Wohnnutzung vorzulegen. Alternativ kann auch eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, mit der die Parzellen 6 und 8 erst nach teilweise Rückbau des Hopfengartens bebaut werden dürfen.

Beschluss:

Der Punkt 3.5 Schutzzone Hopfengarten im Absatz Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt.

Die Parzellen 6 und 8 können erst nach teilweisen Rückbau des bestehenden Hopfengartens bebaut werden, wenn der Abstand zwischen den Wohngebäuden und den Hopfengartenrand mindestens 50 m beträgt.

Dazu wird ein Vertrag mit dem Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens geschlossen, der die Rodung der näher als 50 m gelegenen Hopfenstöcke vorsieht. Dieser Vertrag ist spätestens mit dem Bauantrag für die Parzellen 6 und 8 von den Bauwerbern vorzulegen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42 Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Unter Punkt 0.5.1 wird festgesetzt, dass die Wandhöhe bei Garagen und Carports im Mittel 3,5 m über dem Niveau des Erdgeschosses betragen darf. Davon abweichend wird unter Punkt 3.4 festgesetzt, dass die Wandhöhe bei Garagen und Carports bei Grenzbebauungen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m über natürlichem Gelände errichtet werden dürfen. Wir gehen davon aus, dass mit dieser unterschiedlichen Regelung folgender Sachverhalt geregelt werden soll:
Generell müssen Garagen und Carports die Abstandsflächen nach Punkt 0.5.1 einhalten. Bei Grenzgaragen tritt diese Regelung nicht ein. Bei Grenzgaragen ist die Wandhöhe von 3,50 m ab natürlichem Gelände einzuhalten.
- Zu Punkt 0.7.1 Dachdeckung:
Es ist leider im Landkreis Kelheim eine zunehmende „Vergrauung“ der Baugebiete festzustellen: graue Dachdeckungen, graue Fenster, graue Fassaden, grauer Zierkies und graue Autos. Außer den Juragebieten sind die Dörfer, insbesondere in der südlichen Landkreishälfte, durch rote Dächer gekennzeichnet. Die Gemeinde sollte sich überlegen, ob sie der „Vergrauung“ unserer Dörfer entgegenwirken will und neben Blechdächern in Zinkblech, Dachpfannen in dunkel- und naturrot zulässt. Dies sollte zur erfolgen, wenn die Gemeinde zusammen mit dem Landratsamt die Festsetzung umsetzen will und im Nachgang keine Befreiungen ausgesprochen werden sollen.

Beschluss:

Aus Sicht des Sachgebietes 42 besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Einverständnis. Generell will die Gemeinde mit den Festsetzungen unter Punkt 0.5.1 und Punkt 3.4 den Bauwerbern ermöglichen die Garagen bzw. Carports 3,50 m hoch zu errichten. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung mit den immer größeren Fahrzeughöhen besonders bei den Geländewagen „SUV“ Rechnung getragen werden. Die farbliche Festsetzung der Dachdeckungen der Dachpfannen unter Punkt 0.7.1 soll die Farbe Anthrazit und Rot belassen werden!

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchswinkelstraße II“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung bezüglich der Abstandsflächen:

In Ziffer 0.6.1 wird die Anwendung der Tiefe der Abstandsfläche nach der BayBO angeordnet. In Ziffer 0.5.1 wird eine höhere Wandhöhe bei Garagen und Carports ermöglicht. Eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO muss städtebaulich unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange begründet werden. Eine solche Begründung fehlt. Zudem gibt es den Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht mehr. Dies könnte für den neuen Bebauungsplan noch korrigiert werden.

Beschluss:

Aus Sicht des Sachgebietes 41 besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Ziffer 0.6.1 wird berichtigt und der neuen BayBO angepasst in Art 6 Abs. 7 Punkt 1.

Wie schon unter den Belangen des Städtebaus erwähnt will die Gemeinde den Bauwerbern die Garagen bzw. Carports 3,50 m hoch zu errichten. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung mit den immer größeren Fahrzeughöhen besonders bei den Geländewagen „SUV“ Rechnung getragen werden.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

b1 Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
Schreiben vom 11.08.2021

Die Gemeinde Attenhofen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Fuchswinklstraße II“, um ein neues allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Walkertshofen festzusetzen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Bewertung:

Die Gemeinde Attenhofen hat im Jahr 2018 das Baugebiet „Wirtsleiten“ im Ortsteil Walkertshofen entwickelt. Seither sind, laut textlicher Begründung zur nun vorgelegten Bauleitplanung, in einem ersten Bauabschnitt 16 der insgesamt 35 Bauparzellen erschlossen worden. Aufgrund mangelnder Nachfrage soll eine Erschließung des zweiten Bauabschnitts erst in den kommenden Jahren erfolgen. Vor diesem Hintergrund kann der Bedarf für ein zusätzliches Baugebiet im selben Ortsteil aus landesplanerischer Sicht nicht nachvollzogen werden.

Es ist kein Zeichen einer nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik, wenn bestehende und durchaus auch leicht verfügbare Potenzialflächen aufgrund einzelner besonderer Eigentümerinteressen zurückgehalten werden. Vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im planerischen Außenbereich sollten grundsätzlich die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Das Plangebiet jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann LEP 3.2 Z dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich (vgl. LEP 1.2.1 Z & LEP 3.1 G). Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planungsunterlagen nicht enthalten. Für die Gemeinde wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil an 65-Jährigen oder Ältere prognostiziert, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung durchwegs absinkt (vgl. Abbildung). Aus diesem Grund sollte im gesamten Gemeindegebiet ein besonderes Gewicht auf die Innenentwicklung und die Vitalisierung der Ortskerne gelegt werden. Mit der relativ gering dimensionierten Ausweisung soll der konkrete Bedarf der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. Damit kann in diesem Fall noch von einer organischen Siedlungsentwicklung gesprochen werden, womit auch LEP 1.2.1 Z sowie LEP 3.1 G der Planung nicht weiter entgegenstehen.

Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

Insgesamt	-3,8
unter 18-Jährige	-15,2
18- bis unter 40-Jährige	-29,7
40- bis unter 65-Jährige	-13,3
65-Jährige oder Ältere	71,1

Auszug aus dem Demographie-Spiegel 2019 des LfStat für die Gemeinde Attenhofen

Ausdrücklich begrüßt wird wiederum, dass das Allgemeine Wohngebiet „Fuchswinklstraße II“, inklusive der in Privatbesitz befindlichen Flächen, mit einem Bauzwang von 5 Jahren versehen wird.

Abschließend empfiehlt die Höhere Landesplanungsbehörde, verbindliche Festsetzungen für PV-Anlagen auf den Dachflächen bzw. Carports zu treffen. Damit wird der Ausbau erneuerbaren Energien gefördert und gleichzeitig Fläche an anderer Stelle eingespart.

Zusammenfassend stehen die Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Vor dem Hintergrund einer möglichst nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird der Gemeinde jedoch ausdrücklich empfohlen, zuerst den Bauabschnitt II des Wohngebietes „Wirtsleiten“ abzuschließen, bevor neue Siedlungsfläche durch das WA „Fuchswinklstraße II“ ausgewiesen wird.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg.nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. Download-Link). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Bedarf an Bauland für die einheimische Bevölkerung gedeckt, deshalb können die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplan (LEP) dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Die Gemeinde will mit der Ausweisung von Bauland die Ansiedlung von jüngeren Bürgern zur Gründung von Familien fördern und damit vorausschauend die demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur abfedern bzw. stoppen. Von einer mangelnden Nachfrage nach Bauland kann nicht die Rede sein. Ziel der Gemeinde ist es kontinuierlich den Bedarf an Bauland zu decken um die Eingliederung der Neubürger zu erleichtern und die Infrastruktur im Ortsteil Walkertshofen nicht zu überfordern. Bei einer sofortigen Erschließung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Wirtsleiten“ wäre der Bevölkerungszuwachs zu schnell und zu groß in Walkertshofen, obwohl genügend Bewerbungen für die Bauparzellen vorliegen.

Begrüßt wird von Seiten der Regierung von Niederbayern der Bauzwang von 3+2+2 Jahren im Baugebiet „Fuchswinklstraße II“.

Ein Hinweis zur regenerativen Energienutzung (Solar-, Photovoltaikmodulen) wird im Bebauungsplan unter Punkt 0.27, wie folgt, ergänzt.

„Im Planungsgebiet wird zur Förderung einer regenerativen Energienutzung, insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Die Anforderungen der GEG müssen entsprechend an die energetische Qualität der Gebäude und an den Einsatz regenerativen Energien in Gebäuden nachgewiesen und eingehalten werden.“

In der überwiegenden Ausrichtung der Gebäude nach Süden bzw. der Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° (Punkt 0.3.1) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird einer nachhaltigen Energienutzung Rechnung getragen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Nach dem Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde wird der Regierung von Niederbayern eine rechtswirksame Ausfertigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in Papier und digital übersandt.

c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut – Schreiben vom 12.08.2021

Die Gemeinde Attenhofen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Fuchswinklstraße II“, um ein neues allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Walkertshofen festzusetzen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Bewertung:

Die Gemeinde Attenhofen hat im Jahr 2018 das Baugebiet „Wirtsleiten“ im Ortsteil Walkertshofen entwickelt. Seither sind, laut textlicher Begründung zur nun vorgelegten Bauleitplanung, in einem ersten Bauabschnitt 16 der insgesamt 35 Bauparzellen erschlossen worden. Aufgrund mangelnder Nachfrage soll eine Erschließung des zweiten Bauabschnitts erst in den kommenden Jahren erfolgen. Vor diesem Hintergrund kann der Bedarf für ein zusätzliches Baugebiet im selben Ortsteil von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut nicht nachvollzogen werden.

Es ist kein Zeichen einer nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik, wenn bestehende und durchaus auch leicht verfügbare Potenzialflächen aufgrund einzelner besonderer Eigentümerinteressen zurückgehalten werden. Vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im planerischen Außenbereich sollten grundsätzlich die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Da das Plangebiet jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann LEP 3.2 Z dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich (vgl. LEP 1.2.1 Z & LEP 3.1 G). Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Für die Gemeinde wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil an 65-Jährigen oder Ältere prognostiziert, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung durchwegs absinkt. Aus diesem Grund sollte im gesamten Gemeindegebiet ein besonderes Gewicht auf die Innenentwicklung und die Vitalisierung der Ortskerne gelegt werden.

Mit der relativ gering dimensionierten Ausweisung soll der konkrete Bedarf der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. Damit kann in diesem Fall noch von einer organischen Siedlungsentwicklung gesprochen werden, womit auch LEP 1.2.1 sowie LEP 3.1 G der Planung nicht weiter entgegenstehen.

Ausdrücklich begrüßt wird wiederum, dass das Allgemeine Wohngebiet „Fuchswinklstraße II“ inklusive der in Privatbesitz befindlichen Flächen, mit einem Bauzwang von 5 Jahren versehen wird.

Zusammenfassend stehen die Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen. Vor dem Hintergrund einer möglichst nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird der Gemeinde jedoch ausdrücklich empfohlen, zuerst den Bauabschnitt II des Baugebietes "Wirtsleiten" abzuschließen, bevor neue Siedlungsfläche durch das WA „Fuchswinklstraße II“ ausgewiesen wird.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Bedarf an Bauland für die einheimische Bevölkerung gedeckt, deshalb können die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplan (LEP) dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Die Gemeinde will mit der Ausweisung von Bauland die Ansiedlung von jüngeren Bürgern zur Gründung von Familien fördern und damit vorausschauend die demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur abfedern bzw. stoppen. Von einer mangelnden Nachfrage nach Bauland kann nicht die Rede sein. Ziel der Gemeinde ist es kontinuierlich den Bedarf an Bauland zu decken um die Eingliederung der Neubürger zu erleichtern und die Infrastruktur im Ortsteil Walkertshofen nicht zu überfordern. Bei einer sofortigen Erschließung des zweiten Bauabschnittes des

Baugebietes „Wirtsleiten“ wäre der Bevölkerungszuwachs zu schnell und zu groß in Walkertshofen, obwohl genügend Bewerbungen für die Bauparzellen vorliegen. Begrüßt wird von Seiten des Regionalen Planungsverbandes der Bauzwang von 3+2+2 Jahren im Baugebiet „Fuchswinklstraße II“.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

d. Wasserwirtschaftsamt, Landshut - Schreiben vom 30.07.2021

Zum Entwurf des Bebauungsplanes geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser sollte vorzugsweise ortsnahe über den belebten Oberboden in Mulden versickert werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, insbesondere in Nähe der Wolfshauer Straße, da hier laut „Hydrologischer Bodengruppen“ versickerungsfähige Böden vorliegen (hier evtl. zentrale Versickerung).

Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Entwässerungskonzept anzupassen und es sollten ausreichend große Flächen für die Versickerungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sollten nur beschichtete Metalldächer oder wasserwirtschaftliche unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zugelassen werden um den Eintrag von umweltschädigenden Metallionen in den Boden zu verhindern. Bei nicht versickerungsfähigem Untergrund sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Zur Ermöglichung einer Teilversickerung und zur Schaffung von Überflutungsraum sollte zur Ableitung des Niederschlagswassers möglichst in offenen Gräben erfolgen, z.B. im Kombination mit Grünflächen (multifunktionale Flächen nach dem Prinzip der „Schwammstadt“).

Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENKW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim beantragt werden (§ 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> – Suchbegriff „Praxisratgeber Regenwasserversickerung“).

2. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Auf der Ostseite des Baugebietes sind Schutzmaßnahmen (Wall mit Mulde) vorgesehen.

Durch die Schutzmaßnahmen darf der Wasserabfluss nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§ 37 WHG). Es fehlen Erläuterungen, wie das gesammelte Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße im Weiteren schadlos abgeleitet wird (wie Niederschlagsentwässerung zum Seitengraben des Allakofener Baches?).

Trotz Schutzmaßnahmen vor Außengebietswasser kann es im Baugebiet zu einem Oberflächenwasserabfluss kommen. Wir empfehlen daher – unabhängig von kommunalen Schutzmaßnahmen – Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen. Die derzeitige planliche Festsetzung unter Nr. 2.1.1 ist unwirksam, da eine Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage ermöglicht wird).

„Garagenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Wie schon unter dem Beschluss „Belangen des staatlichen Abfallrechts“ erwähnt wird ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. In diesem Zuge wird auch die Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten erkundet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Reduzierung und Rückhaltung von Regenwasser wie z.B. Gründächer, Stau- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Im Zuge der Erschließungsplanung (Straßen- und Entwässerungsplanung) wird die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Kelheim zum schadlosen Ableiten des Niederschlagswassers beantragt.

Bei der Festsetzung der Höhenlage der Wohngebäude wird darauf geachtet, dass die Oberkante des Erdgeschoßes mind. 20 bis 30 cm und teilweise mehr über dem vorhandenen Gelände liegt. Nach Punkt 0.4.3 des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen möglich, sodass der Bauwerber in Verbindung mit seinen Architekten das Baugelände nach seinen Wünschen, einschl. der Starkregensicherheit, gestalten kann, deshalb wird eine Unterschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen.

Die zusätzlich vorgeschlagenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan integriert.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg – Schreiben vom 10.08.2021

I. auf forstlicher Sicht:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

II. aus landwirtschaftlicher Sicht:

Nordwestlich des geplanten Baugebietes befinden sich mehrere Gebäude des Landwirts Prummer Erwin, Elsendorf zum Unterstellen von Pferden. Die Nutzung dieser Gebäude muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

Wir bitten darum in den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan unter dem Punkt „0.26 Landwirtschaftliche Emissionen“ einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Unter Punkt 0.26 Landwirtschaftliche Emissionen wird um folgenden Hinweis erweitert.

„Auf der westlich liegenden Flurnummer 503 befinden sich Pferdestallungen, die Emissionen aus den Stallungen sind zu dulden und hinzunehmen.“

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

g. Amt für ländliche Entwicklung, Landau – Schreiben vom 13.08.2021

Die Gemeinde Attenhofen ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung / Flächensparen / Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden. In diesem Handlungsfeld hat sich auch die Gemeinde Attenhofen zu den Zielsetzungen des Flächensparens und Innentwicklung bekannt.

Punkt 3.2 und 3.3 des LEP können als erfüllt gelten, da der Flächennutzungsplan bereits ein WA-Gebiet vorsieht, die Fläche insgesamt verhältnismäßig klein ist und sich an die vorhandenen Wohnflächen einfügt. Die Gemeinde besitzt in Walkertshofen mit dem Baugebiet Wirtsleiten ein großes Baugebiet und weitere Baugebiete, in denen noch Baulücken verfügbar sind. Dass zwar im Gemeindegebiet mehrere sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden sind, diese aber nicht zum Verkauf stehen, kann nicht als ständige Begründung aufgeführt werden, dass diese generell nicht zur Umnutzung in Wohnungen in Frage kommen. Zur Umnutzung von leerstehenden Hofstellen gibt es darüber hinaus sehr gute Umsetzungsbeispiele in ganz Niederbayern. Da offensichtlich eine in die Zukunft gerichtete Bauplanung fehlt, ist der Abschluss des Vitalitätschecks für die ILE-Gemeinden von großer Bedeutung. Aus den Ergebnissen des VC sollten Handlungserfordernisse hinsichtlich der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung für die Gemeinde abgeleitet werden. Der Bedarf für Wohnflächen kann von unserer Seite nicht geprüft werden. Dies ist Aufgabe der Landesplanungsbehörde.

Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird in diesem Zusammenhang verwiesen (<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flächenspar-offensive/>)

Die Festsetzungen sind grundsätzlich zielführend.

Folgende Anmerkungen:

- Dass alle Dachformen zugelassen sind, um auf die Einzelwünsche der Bauherren einzugehen, lässt keine dorfgerechte Gestaltung zu erwarten. Der Gestaltungswille des Bebauungsplanes ist nicht klar erkennbar. Die Dachform sollte auf das Satteldach, das im Dorfgebiet vorherrschend ist, und höchstens eine weitere Alternative eingeschränkt werden.
- Das Baugebot von 3 Jahren wird als zielführend erachtet. Damit auch für die Bauwerber Klarheit herrscht, sollte das Baugebot in die Satzung aufgenommen werden.
- Die Ausweisung kleinerer Bauflächen bezieht die Bedürfnisse der Bevölkerung nach unterschiedlich großem Wohnraum ein. Außerdem sollte zumindest teilweise verdichtetes Bauen (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) ermöglicht werden, um den künftigen Ansprüchen an unterschiedlich gestalteten Wohnformen entgegenkommen zu können und Flächenversiegelung zu reduzieren.
- Die flexible Anordnung von Dachflächen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird begrüßt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Bedarf an Bauland für die einheimische Bevölkerung gedeckt, deshalb können die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplan (LEP) dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Der Vitalitätscheck wurde durch die ILE Hallertauer Mitte in Auftrag gegeben. Bisher liegen noch keine verwertbaren Ergebnisse vor.

Die Dachformen wurden vom verwirklichten Baugebieten „Spitzauer Straße und Wirtsleiten“ anlehnend übernommen. Mit der Möglichkeit der Drehung der Firstrichtung wird der Wunsch der Bauherren zur besten Ausnutzung der Solar- und Photovoltaiknutzung Rechnung getragen. Aus Sicht der Gemeinde Attenhofen bleiben der Charakter und das Erscheinungsbild des Ortes Walkertshofen, welcher landwirtschaftlich geprägt ist, erhalten.

Das Baugebot von 3+2+2 Jahren wird in den jeweiligen Notarverträgen festgeschrieben.

Für Doppel- und Reihenhäuser liegen keine Nachfragen vor.

Drei Mehrfamilienhäuser wurden im Bebauungsplan „Wirtsleiten“ verwirklicht.

Für die kleinen Bauparzellen liegen bereits Interessen bei der Gemeinde vor.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

i. Stadt Mainburg - Schreiben vom 08.07.2021

Von der Stadt Mainburg werden gegen den Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Fuchswinklstraße II“ der Gemeinde Attenhofen (Ortsteil Walkertshofen) im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

Die Stadt Mainburg erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Fuchswinklstraße II“.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

j. Bay. Bauernverband, Abensberg – E-Mail vom 03.08.2021

An den Planungsbereich schließen im Westen und Süden Wohngebiete an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die im weiteren Abstand von 40 m bis 50 m in Hopfengärten übergehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan vom 27.05.2021 wird auf Seite 19 unter Punkt 5.11 bereits auf die angrenzende Landwirtschaft eingegangen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Bayerische Bauernverband erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Fuchswinklstraße II“.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

l. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut – Schreiben vom 30.08.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie

alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen der Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen. Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Dieser Empfehlung wird Rechnung getragen, durch die Anberaumung eines Jour Fix Termins vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.20 enthalten.

Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Abfrage zum Neubaugebiet wird rechtzeitig ausgefüllt an die Deutsche Telekom AG zurückgesendet.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

n. Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Au i. d. Hallertau – Schreiben vom 10.08.2021

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, Tel. 08752-868590, E-Mail: info@zvww-hallertau.de

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 PVC im Flurstück 501/2 der Gemarkung Walkertshofen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Walkertshofen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde Attenhofen bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, bzw. dem Bauträger der Photovoltaikanlage, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im genannten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Fuchswinkelstraße II“ in Walkertshofen, stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 501/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Fuchswinkelstraße II“ in Walkertshofen eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 10.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Das überplante Baugebiet kann mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau versorgt werden.

Änderungen an Leitungen im Straßengrund sind nach dem Verursacherprinzip durch die Gemeinde zu tragen.

Die Erschließungsplanung, Ausführungstermine und der Bauablauf sind frühzeitig mit dem WZV Hallertau abzustimmen.

Für den Brandschutz des Baugebietes stehen nach den Angaben des WZV rechnerisch ausreichend Wasser 13,33 l/s mit dem erforderlichen Vordruck von 1,5 bar zur Verfügung.

Die Erschließungskosten werden nach der Satzung des WZV berechnet.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde ist dem WZV eine rechtskräftige Ausfertigung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes „Fuchswinkelstraße II“ zu übersenden.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Beschlussbuchauszug

Gemeinde Attenhofen

9. SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 29.09.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der vom Dipl.-Ing. Alois Halbinger, Edlmannsberg 2b, 84095 Furth, ausgearbeitete Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchswinklstraße II“, in der Fassung vom 29.09.2021, und die dazugehörige Begründung werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 13 Nein: 0 Anwesend 13

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.