

20 – 07 - 02

Gemeinde: **ATTENHOFEN**
Landkreis: **KELHEIM**
Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



Begründung
zum
Deckblatt Nr. 1
des
Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes

„Wirtsleit´n“

in Walkertshofen

Aufgestellt:
Furth, den 16.06.2020

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss
Attenhofen , den

.....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung:	3
2. Flächennutzungsplan:	3
3. Begründung der Änderungen:	4
4. Durchgeführte Änderungen:	5
5. Verfahrensablauf:	6
6. Satzung	7
7. Inkrafttreten	7

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenhofen beschloss in seiner Sitzung vom 21.04.2020 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes „Wirtsleit´n“ im Ortsteil Walkertshofen durch das Deckblatt Nr. 1.

Der Bebauungsplan wurde 2018 nach den Vorgaben des § 13 b BauGB aufgestellt und genehmigt.

Im Deckblatt Nr. 1 ist auch der genehmigte Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom 16.03.2018 in der Fassung vom 21.08.2018 enthalten.

Die Änderungen mit dem Deckblatt 1 sind im Bebauungsplan in roter Farbe hervorgehoben.

2. Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Attenhofen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem die überplanten Flächen des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten ist. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde nach § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Begründung der Änderungen:

Die Gemeinde Attenhofen beabsichtigt mit dem Deckblatt Nr. 1 nach dem Bau der Erschließungsstraßen die höhenmäßigen Festsetzungen der Gebäude im Bebauungsplan „**Wirtsleit´n**“ zu überarbeiten und teilweise zu ergänzen.

Mit dem Neubau der Straßen im Baugebiet in dem teilweise stark hügeligen Gelände ergaben sich höhere Dammlagen der Straßen, sodass die Festsetzungen der Wandhöhen ab dem natürlichen Gelände nur mehr schwer vernünftige Wohngebäudeformen in einigen Bauparzellen zu realisieren sind. Die Erschließungsplanung der Straßen und Kanäle erfolgte erst nach der Genehmigung des Bebauungsplanes. In der Erschließungsplanung werden die Straßen- und Kanalhöhen im Baugebiet festgelegt und anschließend von der beauftragten Baufirma ausgeführt.

Auch die maximalen zulässigen Wandhöhen bei allen Gebäudeformen wurden von 6,50 m auf 6,70 m angehoben. Das bisherige Bezugsmaß der Wandhöhen ab Oberkante natürlichem Gelände wurde geändert. Das neue Bezugsmaß der Wandhöhen gilt ab Oberkante Erdgeschoß bzw. bei Hangbauweise ab Oberkante Untergeschoß. Damit sollen Gebäudehöhen mit drei sichtbaren Geschossen verhindert werden.

Gleichzeitig wurden die Festsetzungen unter Punkt 0.4.3 Stützmauer überarbeitet. Neu aufgenommen in den Festsetzungen wurde die Zulässigkeit von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m aufgenommen. Die Stützmauern müssen dabei einen Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten, um eine Eingrünung entlang der Mauern gewährleisten zu können.

Des Weiteren wurde unter Punkt 0.7.2 der Passus von verfahrensfreie Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen neu im Bebauungsplan aufgenommen, um kleinere Bauvorhaben ohne das Genehmigungsverfahren durchlaufen zu müssen, verwirklichen zu können.

Das Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Attenhofen in der Parzelle 7 wurde entfernt, da die geplante Erschließung der außerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstücksfläche im Zuge der Erschließungsplanung andererseits gelöst werden konnte.

4. Durchgeführte Änderungen:

- Die Änderungen basieren auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan **Wirtsleit´n**“ i. d. F. vom 21.08.2018. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt uneingeschränkt aufrechterhalten. Alle wesentlichen Aussagen der textlichen und planlichen Festsetzungen wie Erschließung, GRZ, Grünordnung und Aussagen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bleiben unverändert.
Folgende Änderungen werden mit dem Deckblatt 1 vorgenommen.
- Für sämtliche Bauparzellen 1 bis 35 wurden die max. Oberkante des Erdgeschosses über Normalnull (m ü. NN) festgelegt. Gleichzeitig sind auch die Grenzpunkte entlang der Erschließungsstraßen höhenmäßig bestimmt worden. Damit lässt sich ohne großen Aufwand die Festsetzungen der Gebäudehöhen unter Punkt 0.7.3 des Bebauungsplanes überprüfen.
- Mit der Erhöhung der zulässigen Wandhöhen von 6,50 m auf 6,70 m soll der Wunsch der Bauwerber Rechnung getragen werden, höhere Geschosshöhen beim Wohnhausbau bzw. die Vorgaben der neuen Energieeinsparungen leichter realisieren zu können.
- Bisher waren die Errichtung von Stützmauern aller Art entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 werden Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, wobei der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m betragen muss. Damit soll für jeden Grundstücksbesitzer das gleiche Recht für Abgrabungen bis 1,00 m und die Errichtung der Stützmauer bis 1,00 m entlang der Grundstücksgrenzen eingeräumt werden. Gleichzeitig wird mit dem Abstand von 1,00 m eine Eingrünung der Mauern ermöglicht.
- Der zusätzliche Punkt 0.7.2 verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO im Bebauungsplan sollen kleinere definierte Bauvorhaben (max. 4,00 m x 4,00 m) außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Damit soll der Verwaltungsaufwand bei den Baugenehmigungen (isolierte Befreiung durch das Bauamt) vermindert werden.

5. Verfahrensablauf:

5.1 Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

5.2 Fachstellenanhörung:

Folgenden Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben:

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

5.3 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:

5.3.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

5.3.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

5.3.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden **Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht**, die in der Sitzung des Gemeinderates Attenhofen am behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

5.3.4 **Bedenken und Anregungen von Bürgern zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt Nr. 1 wurden folgende Bedenken und Anregungen abgegeben.**

6. Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Attenhofen den Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan **"Wirtsleit'n – Deckblatt Nr. 1"** vom 16.06.2020 i. d. F. vomund die dazugehörige Begründung vom 16.06.2020 i. d. F. vom

als **SATZUNG**

7. Inkrafttreten

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan **„Wirtsleit'n - Deckblatt Nr. 1“** gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am und durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Attenhofen (www.attenhofen.de).

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan **„Wirtsleit'n - Deckblatt Nr. 1“** in Kraft.

Gemeinde Attenhofen

Attenhofen, den

.....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

Planung:
Aufgestellt: Furth, den 16.06.2020

