

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	25
7. Inkrafttreten	25

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. 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.

Bürgerbeteiligung:

Die Gemeinde Attenhofen hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

5.2 Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung oder Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 06.07.2020 bis 07.08.2020 gesetzt.

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:

a1.	Landratsamt – Bauplanungs-, Bauordnungsrecht	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
b2.	Regierung von Niederbayern- Gewerbeaufsicht	Landshut
d.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
g.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	München
h.	Bund Naturschutz in Bayern	Abensberg
i.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
j.	Bayernwerk Netz GmbH	Altdorf
l.	Staatliches Bauamt	Landshut
n.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
o.	Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau	Au i.d.Hallertau

5.3.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

- b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung, Landshut,
Schreiben vom 07.07.2020

Die Gemeinde Attenhofen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt Nr. 1, um die höhenmäßigen Festsetzungen der Gebäude im Bebauungsplan zu überarbeiten und teilweise zu ergänzen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen:

Beschluss:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt Nr. 1 steht der Raumordnung nicht entgegen.

- c. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg
Schreiben vom 31.07.2020

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg erhebt keine Einwände der o. g. Planänderung.

Beschluss:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhebt keine Einwände.

- k. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut
Schreiben vom 08.07.2020

Die Gemeinde Attenhofen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt Nr. 1, um die höhenmäßigen Festsetzungen der Gebäude im Bebauungsplan zu überarbeiten und teilweise zu ergänzen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Keine Bedenken gegen das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ hat der Regionale Planungsverband Region 13

- m. Stadt Mainburg, Mainburg
Schreiben vom 08.07.2020

Von der Stadt Mainburg werden gegen die o.g. Änderung der Gemeinde Attenhofen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

Die Stadt Mainburg hat keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt Nr. 1.

5.3.3 **Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht,**

die in der Sitzung des Gemeinderates Attenhofen am 18.08.2020 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

**a1. Landratsamt Kelheim, Kelheim
Schreiben vom 06.08.2020**

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Beteiligung

Die in der Begründung unter Ziffer 5.2 angegebenen Fachstellen im Landratsamt wurden nicht alle beteiligt, da für dieses Deckblatt deren Belange nicht betroffen waren.

Keine Bedenken

Von Seiten des Bauplanungsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Parzelle 21 muss zu den Abholungsterminen ihre Müllbehältnisse zu einem Sammelplatz an der Erschließungsstraße bringen, die Parzellen 31 und 32 an einen nächsten anfahrbaren Sammelplatz bei der Abzweigung der Erschließungsstraße zwischen Parzelle 24 und 32. Ansonsten werden keine weiteren Einwände von Seiten der kommunalen Abfallwirtschaft erhoben.

Belange des Städtebaus

Aus städtebaulicher Sicht wird dem Deckblatt grundsätzlich, jedoch unter dem Vorbehalt bezüglich der Höhenentwicklung im Baugebiet zugestimmt.

zu den textlichen Festsetzungen, Nr. 0.4.3, Stützmauern:

Grundsätzlich ist im Baugebiet anzustreben, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sollten auf das zwingend notwendige Maß im Bereich der Einfahrten und der Terrassengestaltung beschränkt werden. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße und insbesondere zu den Nachbargrundstücken ist in einer Breite von ca. 1,00 m der natürliche Geländeverlauf beizubehalten bzw. herzustellen.

zu den planlichen Festsetzungen, Nr. 2.1.1

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschosses in Bezug zu einem festgelegten Höhenfestpunkt für jedes Grundstück ist sinnvoll.

Den von den textlichen Festsetzungen, Nr. 0.7.3, Gebäudehöhen festgesetzten Erdgeschosshöhen wird aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt. Beispielhaft wird dies an der Parzelle Nr. 1 dargestellt. Der Höhenbezugspunkt wird an der Straße am höchst gelegenen Geländeverlauf für die Parzelle Nr. 1 festgelegt. Der Höhenbezugspunkt für die Parzelle 1 weist eine Höhe von 459,19 m über NN auf. Dies ist der zu erwartende höchste Geländepunkt auf dieser Parzelle. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe mit 459,90 m über NN, 71 cm über dem Gelände angeordnet wird. Die Kombination der möglichen Abgrabungen mit der Festlegung der Wandhöhe auf das Niveau des Erdgeschosses wird zu enormen Gebäudehöhen führen.

Wenn, wie beabsichtigt, bei den Parzellen 1 bis 16, 23 bis 25, 29, 30, 32 und 35 der Höhenbezugspunkt an der höchsten Stelle liegt, so ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe unterhalb oder mindestens auf gleicher Höhe anzuordnen. Ansonsten wird ein Baugebiet mit überhohen Fassaden und unzähligen Stützwänden, Auffüllungen und Abgrabungen entstehen. Bei den Parzellen 17 bis 22, 31, 33 bis 34, bei denen der Bezugspunkt niedriger als der tatsächliche Geländeverlauf auf dem Grundstück liegt, kann die Festsetzung beibehalten werden.

zu den textlichen Festsetzungen, Nr. 0.7.1:

In der zeichnerischen Darstellung ist darzustellen, dass bei den Varianten mit Walmdach und Pultdach kein Untergeschoss zulässig ist. Dem entsprechend ist die Beschriftung von „Untergeschoss“ in „Kellergeschoss“ zu ändern.

Beschluss:

Keine Bedenken bestehen seitens des Bauplanungsrechts.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Erwerber der Parzellen 21, 31 und 32 werden im Kaufvertrag hingewiesen, dass die Müllabfallbehälter an die Erschließungsstraße vor zu stellen sind.

Belange des Städtebaus

Zu den angesprochenen Punkt 0.4.3 Stützmauern wird um folgenden Satz im Bebauungsplan ergänzt.

„Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das zwingende Maß im Bereich der Einfahrten und Terrassen zu beschränken.“

Zu den textlichen Festsetzungen, Nr. 0.7.3

Bei der Höhenfestlegung der Parzellen 1, 4, 16 und 25 bis 28 wurde städtebaulich die Spitzauer Straße und der begleitende Geh- und Radweg Bezug genommen. Wie schon unter Schreiben – Stellungnahme 1 zu Punkt 1 erwähnt müssen die beiden Erschließungsstraßen an die Spitzauer Straße angeschlossen werden. Gleiches trifft auch für den parallel verlaufenden Geh- und Radweg zu, der wiederum an die Erschließungsstraßen „Wirtsleit'n“ und „Am Rieder Weg“ angeschlossen werden müssen. Damit ergab sich die gewählte Höhenentwicklung.

Bei der Parzelle 1 wurde die Höhe in Verbindung mit den Gebäuden „Am Sonnenhang Hs.Nr. 6 (Garagenzufahrt 460,00 bis 460,50 m ü.NN) und Hs.Nr. 8 (Garagenzufahrt 461,70 bis 461,90 m ü.NN) gewählt, um einen städtebaulichen vernünftigen Übergang zum bestehenden Baugebiet „Spitzauer Straße“ zu erreichen. Die nordwärts davon liegenden Parzellen wurden ebenso in der Höhenlage aus- und angeglichen.

Für die weiteren nördlich anschließenden Parzellen wurde als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der höchste Geländepunkt im Baufenster bzw. Baugrenze (Punkt 3.4 im Bebauungsplan) der jeweiligen Parzelle gewählt. Dadurch ist sichergestellt, dass der passive Hochwasserschutz für jede Bauparzelle einfach durch den Bauwerber zu bewerkstelligen ist.

In den textlichen Festsetzungen Punkt 0.7.1 werden bei den Varianten mit Walmdach und Pultdach das Untergeschoss (UG) durch Kellergeschoss (KG) ersetzt.

Die Gemeinde Attenhofen hat sich bei der Festsetzung der Höhenpunkte auch darüber Gedanken gemacht, was geschieht, wenn bei einem Starkregenereignis die vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen versagen. Gerade die Starkregenereignisse sind es, die die Gemeinde veranlassen haben, die Gebäude so anzuordnen, dass die Grundstückszufahrten ein leichtes Gefälle zur Erschließungsstraße aufweisen.

Anders ist es bei den Parzellen 1, 2, 4 und 5 diese sind bei einem Versagen der technischen Einrichtungen am meisten gefährdet, weil sie am tiefsten liegen und sich auch in der Nähe des Hauptwasserdurchlasses befinden. Darum wurde diesen auch bewusst ein Höhenzuschlag zugestanden. Wir haben aber darauf geachtet dass die Gebäudehöhen unterhalb den benachbarten Gebäuden „Am Sonnenhang 6, 8 und 10“ liegen.

Festzustellen ist auch, dass die Gemeinde mit der exakten Höhenfestsetzung hier dem Bauherrn detaillierte Vorgaben macht, als bei den bisher üblichen Höhenfestsetzungen wie z. B. „Natürliches Gelände“ oder „bestehendes Gelände“.

e. **Amt für ländliche Entwicklung, Landau**
Schreiben vom 06.08.2020

Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel der Landesplanung und städtebaulichen Entwicklung in Bayern ist, die Ortskerne (und damit auch die bauliche

Identität) zu stärken und eine weitere Entwicklung an den Ortsrändern möglichst zu verhindern. Dies bedeutet in erster Priorität zu prüfen, ob die Nutzung von leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden im Ortskern, die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke oder eine Schließung von Baulücken anstelle der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich möglich ist. Die Vernachlässigung der Innenentwicklung kann zu einer Abnahme der früher typischen Funktionsvielfalt und zu einem gesellschaftlichen und ökonomischen Vitalitätsverlust führen, der die Ortskerne ausbluten lässt.

Die Gemeinde Attenhofen ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung und Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigen Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen müssen. Dazu hat sich auch die Gemeinde Attenhofen bekannt.

*Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale und das Aufzeigen möglicher Baulücken, drohender Leerstände und Nachverdichtungsmöglichkeiten ist der Vitalitätscheck ein wichtiges und zweckdienliches Instrument der Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Es ist anzustreben, dass die Ergebnisse des vor Vitalitätschecks auch konkret in die Bauleitplanung der beteiligten Kommunen Eingang finden. **Es wird dringend empfohlen, den Vitalitätscheck für die ILE umgehend fertigzustellen.***

Die Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (StMUG 2013) zielt darauf ab, den Flächenverbrauch von derzeit 10 ha (!) pro Tag deutlich zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Böden soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft erhalten werden. Auf die Flächensparoffensive des LEP Bayern wird verwiesen (<https://www.lan-desentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>),

Zu den textlichen Festsetzungen:

Die Zulassung vielfältiger Dachformen (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach) und sehr unterschiedlicher Dachneigungen ist von Seiten des ALE Niederbayern nicht zu befürworten. Ein städtebaulicher Gestaltungswille durch die Gemeinde lässt sich daher nur schwer erkennen. Die Ermöglichung von PV-Anlagen auf den Dächern wird befürwortet.

Selbstverständlich wissen wir und erkennen an, dass der Druck auf die Fläche und neues Bauland die Gemeinden vor große Herausforderungen stellt. Die Bestrebungen von Bauherren und die Wünsche der Gemeinde müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Gerade deshalb stellt ja das ILE-Konzept mit den Vorschlägen für die Innenentwicklung, wirtschaftliche Belebung und Stärkung der Dorfgemeinschaft und nicht zuletzt der Vitalitätscheck ein hervorragendes Instrument dar, das die Gemeinde in Richtung einer nachhaltigen zukunftsfähigen Entwicklung unterstützt.

Beschluss:

Der Vitalitätscheck wurde durch die ILE Hallertauer Mitte in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse die bisher vorliegen, bestätigen, dass in der Gemeinde Attenhofen keine größeren Baulücken und Konversionsflächen in den Hauptorten der Gemeinde vorhanden sind. In den Innenbereichen der Ortschaften kann die Nachfrage nach Bauland für die junge Generation nicht befriedigt werden. Dazu kommt das der rechtliche Zugriff auf diese Flächen nicht gegeben ist.

Aus Sicht der Gemeinde Attenhofen bleiben der Charakter und das Erscheinungsbild des Ortes Walkertshofen, welcher landwirtschaftlich geprägt ist, erhalten. Die geplanten 35 Wohnbauparzellen sollen in zwei oder drei Bauabschnitten erschlossen werden. 16 Parzellen sollen sofort und die restlichen 19 zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Die Dachformen wurden vom Bestand im angrenzenden Baugebiet „Spitzauer Straße“ anlehnend übernommen. Mit der Möglichkeit der Drehung der Firstrichtung wird der Wunsch der Bauherren zur besten Ausnutzung der Solar- und Photovoltaiknutzung Rechnung getragen.

**f. Bayerischer Bauernverband, Abensberg
Mail vom 01.07.2020**

*Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Bebauungsplan muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.
Probleme mit Oberflächenwasser wurden in der vorgelegten Planung unter Punkt 0.12 eingearbeitet.
Zudem verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.06.2020.*

Beschluss:

Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch wird unter Punkt 0.14 Landwirtschaftliche Emissionen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Stellungnahme vom 12.06.2020 sind in den Bebauungsplan und in der Begründung aufgenommen worden.

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.

Schreiben – Stellungnahme 1 – Schreiben vom 31.07.2020

Vorwort:

Dies sind zwar meine Anmerkungen zur Bürgerbeteiligung, allerdings möchte ich darauf hinweisen, dass all die vorgebrachten Punkte im Gemeinderat und/oder im Bauausschuss hätten behandelt werden können und müssen. Dies ist mir als Gemeinderat allerdings verwehrt worden, so dass nur dieser Weg der Bürgerbeteiligung verbleibt, meine Anregungen, Fragen und Anmerkungen an den Gemeinderat zu richten.

I. Fehlende städtebauliche Begründung

Nach § 8 des BauGB bedarf es dringender Gründe für eine Änderung des Bebauungsplans.

In der erst seit 6. Juli 2020 öffentlich ausliegenden und auch den Gemeinderäten nicht früher zugänglich gemachten Begründung ist angegeben:

- 1) *„Mit dem Neubau der Straßen im Baugebiet in dem teilweise stark hügeligen Gelände ergaben sich höhere Dammlagen der Straßen, so dass die Festlegungen der Wandhöhen ab dem natürlichen Gelände nur mehr schwer vernünftige Wohngebäudeformen in einigen Bauparzellen zu realisieren sind.“
Es ergibt sich aus keinerlei Angaben wie das zu verstehen sein soll, dass sich höhere Dammlagen ergaben, aufgrund welcher Umstände genau, und warum findet man die größten Aufdämmungen der Erschließungsstraße im unteren flachen Bereich, wo gerade kein stark hügeliges Gelände vorzufinden ist?*
- 2) *Auch sind es nach der Begründung nur einige Bauparzellen, in denen keine vernünftigen Wohngebäudeformen realisierbar sein sollen. Keine Angaben findet man, welche Parzellen das nun sein sollten und warum hier keine „vernünftige Wohngebäudeform realisierbar sein soll. Auch findet man keine Angaben darüber, was unter einer „vernünftigen“ Wohngebäudeform zu verstehen sein soll.*

- 3) Für den überwiegenden Rest der Parzellen ist nach dem Wortlaut der Begründung dann aber das natürliche Gelände nach wie vor eine geeignete Bezugshöhe. Trotzdem werden für alle Parzellen teils massive Erhöhungen über dem natürlichen Gelände festgelegt. Das ist ganz offensichtlich nach der vorliegenden Begründung nicht notwendig!
- 4) Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, welchen städtebaulichen Grund es gibt, dass z.B. die maximale Erdgeschosshöhe in Parzelle 1 höher festgelegt ist, als im benachbarten Haus „Am Sonnenhang 6“, obwohl das natürliche Gelände der Parzelle 1 deutlich tiefer liegt?
- 5) Die Festlegungen im Aufstellungsbeschluss, nämlich **a)** die Festpunkte in der Regel in der Mitte der Grundstückszufahrt festzulegen und **b)** die Höhenangaben für Nebengebäude getrennt anzugeben, wurden nicht umgesetzt. Es ist undurchsichtig, wer das beschlossen hat? Daher entspricht der Bebauungsplan nicht der Beschlussvorlage des Aufstellungsbeschlusses.
- 6) Die Angabe einer maximal zulässigen Erdgeschosshöhe ist gerade nicht dazu geeignet, das im Aufstellungsbeschluss geforderte einheitliche Höhenbild umzusetzen. Die Bauwerber können in der Höhe auch wesentlich von Maximalhöhe nach unten abweichen. Dadurch ist eben gerade kein einheitliches Höhenbild garantiert. Ein Blick auf das Beispiel Aiglsbach, Baugebiet Kindsberg, auf das im Aufstellungsbeschluss verwiesen wurde, hätte aufgezeigt, dass es notwendig ist, einen engen Höhenbereich für die Erdgeschosshöhe anzugeben, um ein einheitliches Höhenbild zu erreichen. Es ist daher unklar, was unter diesen Voraussetzungen eigentlich unter einem einheitlichen Höhenbild zu verstehen ist und wie dieses garantiert werden soll.
- 7) Es finden sich keine Bestimmungen, wie die jeweiligen Geländehöhen der einzelnen Parzellen auf die benachbarten Grundstücke abgestimmt werden sollen. Im Aufstellungsbeschluss hat man ausdrücklich auf das Beispiel Baugebiet Kindsberg in Aiglsbach verwiesen, leider hat man genau derartige städtebaulich umsichtigen Bestimmungen wie sie in deren Bebauungsplan angegeben sind, nicht berücksichtigt.

Dort ist beispielweise auch zu finden: „Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.“
- 8) In den textlichen Festsetzungen steht:
„Eine Hangbauweise ... ist ab einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudelänge oder –breite anzuwenden.“ Unklar ist, was hier unter Gelände zu verstehen ist. Ist es **i)** das natürliche Gelände, **ii)** das durch die Bauarbeiten bereits neu geschaffene Gelände oder gar **iii)** ein noch zu schaffendes Gelände oder ...?
Anmerkung: Wenn die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen erwägt, dass in bestimmten Parzellen Hanghäuser gebaut werden sollen, dann muss das im Bebauungsplan festgelegt werden!
- 9) Es ist unklar, wo im gesamten Baugebiet mit den neuen Höhenangaben dann noch eine Hangbauweise zwingend erforderlich sein soll.
- 10) Der städtebauliche Grund dafür, beispielweise in Parzelle 3 die maximale Erdgeschosshöhe an der Grenze zur Straße „Am Sonnenhang“ genau 18 cm oberhalb des Straßenniveaus festzulegen, ist unklar.
- 11) Es ist völlig unklar, warum z.B. in Parzelle 3, wo sich hinsichtlich des natürlichen Geländes ein Hanghaus geradezu anbieten würde, ein Plateau zulässig ist, das an der Südseite des Grundstücks der Parzelle zu einer Erhöhung von etwa 2 m über die Erschließungsstraße Wirtsleit'n führt, die selbst schon als Aufdämmung über dem natürlichen Gelände errichtet ist. So kann in Parzelle 3 also ein ebenerdiges Haus entstehen.
- 12) Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, warum am Festpunkt 2, der nördlichen Grenze von Parzelle 2, eine maximale Erdgeschosshöhe von 71 cm über der Erschließungsstraße Wirtsleit'n zulässig ist, wobei diese Höhe im Verlauf des Grundstücks nach Süden weiter zunimmt.

In diesem Zusammenhang bitte ich in Erwägung zu ziehen, die Grundstückszufahrten auf die Höhe des Straßenniveaus abzusenken. Nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung sind Neigungen der Garagenzufahrten bis 15% zulässig. D.H. Garagenzufahrten können ohne weiteres auch mit Gefälle von der Straße ausgehend ausgebildet werden. Irgendeine Gefahr durch auf der Straße abfließendes Wasser ist nicht ersichtlich. Auch in den Bestandsbaugebieten gibt es zahlreiche Garagenzufahrten mit Gefälle.

- 13) Es ist keinerlei städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, warum an der Grenze zum Bestandsbaugebiet „Spitzauer Straße“ oder „Am Sonnenhang“ massive steile Erhebungen vom natürlichen Gelände zulässig sind, die Zaunhöhe und darüber hinaus der Anlieger erreichen können, dort, wo vormals eine flache Geländestruktur vorhanden war.
- 14) Es ist keinerlei städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, dass sich die Erdgeschosshöhen der tiefsten Gebäude der Parzellen 1 und 4, 1 Meter über dem Überlauf des Hochwasserrückhaltebeckens befinden sollen. Hierfür besteht keine Veranlassung. Die Höhe des Überlaufs spielt nämlich keine Rolle für einen etwaigen Hochwasserschutz des Baugebiets, da das Niederschlagswasser, sollte das Hochwasserrückhaltebecken überlaufen, entlang der Spitzauer Straße abfließt und sich nicht etwa aufstaut oder gar bergauf fließt.
Wenn eine Badewanne überläuft, bedeutet das ja auch nicht, dass das gesamte Badezimmer dann in der Höhe der Badewanne unter Wasser steht. Insofern besteht **kein** Zusammenhang zwischen Höhe des Überlaufs und Bebauung. Möglicherweise hat dieser Irrtum aber bei den Planungen eine Rolle gespielt.
- 15) Es sind keinerlei Festlegungen darüber zu finden, die zukünftige Bebauung an die Umgebungsbebauung anzupassen und auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zu begrenzen.
Ein Blick auf das von der Gemeinde vorgebrachte Beispiel Aiglsbach zeigt hier unter dem Punkt Baustruktur:
„Die zukünftige Bebauung wurde an die Umgebungsbebauung angepasst. In Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Aiglsbach wurde eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Wohngebäude vorgenommen. Dies trägt zur Erhaltung einer möglichst kleingliedrigen Siedlungsstruktur bei und entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Gegebenheiten.“
- 16) Zu den Textlichen Festsetzungen 0.4.3
Aufschüttungen bis 0,50 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig.“
Dies ist nicht ohne Weiteres zu verstehen. Nach dem geänderten Bebauungsplan können doch alle Grundstücke auf dem jeweils höchsten Niveau ebenerdig gestaltet werden. Sollen dann noch 50 cm Aufschüttungen obendrauf gepackt werden können? Und wo sollen dann noch Abgrabungen möglich sein?
Die Höhenangaben über NN im Bebauungsplan sind doch gerade dazu geeignet, weitere Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Angaben über Aufschüttungen und Abgrabungen findet man normalerweise bei Bebauungsplänen, die auf das natürliche Gelände bezogen sind.

Fazit

Die dringenden Gründe für die Änderungen des Bebauungsplans bleiben mithin im Dunkeln.

II. Keine umfassende Information der Öffentlichkeit

Nach dem **Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr** soll gemäß seinen Planungshilfen für die Bauleitplanung

„zum einen die Öffentlichkeit so umfassend wie möglich über Ziel, Zweck und Inhalte einer von der Gemeinde beabsichtigten Bauleitplanung informiert werden. Zum anderen soll die

planende Gemeinde frühzeitig die Konsequenzen der Planung aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger kennen lernen.“

Am 21. April 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderungen des Deckblatts 01 des Bebauungsplanes Wirtsleit'n gefasst.

Ein Entwurf der Änderungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16. Juni als Information vorgestellt.

Seit 6. Juli befinden sich die Planunterlagen in der öffentlichen Auslegung.

Eine Billigungs- und/oder ein Auslegungsbeschluss wurde bis dahin nicht gefasst. Eine Beratung zu den Änderungen hat weder im Bauausschuss noch im Gemeinderat bis dahin stattgefunden. Insbesondere lag die Begründung für die Änderungen bis zu Beginn der einmonatigen Auslegungsfrist am 6. Juli nicht vor.

Eine seriöse Beratung kann nur unter Bezug sowohl auf die vorgeschlagenen Änderungen aus auch auf die Begründung erfolgen.

Da die Begründung seit dem 6. Juli vorliegt, war es somit geboten, spätestens in der regulären Gemeinderatssitzung am 21. Juli 2020 die Änderungen inklusive Begründung zur Beratung zu bringen. Die Reihenfolge ist so, dass die öffentliche Auslegung erst nach eingehender Beratung und Billigung des Vorhabens erfolgen sollte.

In der Juli-Sitzung des Gemeinderats wurde ein Billigungsbeschluss rein pro forma während der laufenden öffentlichen Auslegung gefasst. Eine Beratung fand nicht statt, Fragen im Gemeinderat zu den Inhalten der Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung wurden nach ersten Frage von mir als Gemeinderat per Antrag und Abstimmung unterbunden.

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um das größte Baugebiet, das jemals in der Geschichte der Gemeinde geplant wurde. Dabei ist es nicht nur geboten, das Beste für die Bauwerber im Auge zu haben, sondern auch die Änderungen des Landschaftsbildes sowie der Zusammenhang mit dem Bestandsbaugebiet.

Die Änderungen sind mit heißer Nadel gestrickt. Die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses sind nicht umgesetzt.

i) Die Höhenlagen für Haupt- und Nebengebäude sollten nach dem Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses vom 21. April getrennt angegeben werden, eine Spalte für Nebengebäude sucht man allerdings vergebens in den Unterlagen.

ii) Die Festpunkte für die Höhenangaben sollten grundsätzlich in der Mitte der Grundstückszufahrt festgelegt werden, auch das ist durchweg nicht der Fall.

Erstmals in der Geschichte der Gemeinde soll ein Bebauungsplan auf Höhenangaben über Normalnull gegründet werden. Bislang war immer das natürliche Gelände die Bezugshöhe. Das ist etwas worunter sich jeder etwas vorstellen kann, es ist eindeutig und in der Rechtsprechung klar definiert.

Mit Höhenangaben über Normalnull hat der Gemeinderat bislang keinerlei Erfahrung. Plötzlich liegt ein Tabellenwerk mit Höhenangaben vor, unter denen man sich in der realen dreidimensionalen Landschaft wenig vorstellen kann.

- Dieses Zahlenwerk wurde im Gemeinderat nie diskutiert.,
- Fragen dazu wurden unterbunden,
- der Dialog mit dem Bürger wurde nie gesucht.

Nach den Planunterlagen können die Erdgeschoss- und Geländehöhen mehrere Meter im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2018 über das natürliche Gelände erhöht werden. Die ohnehin schon teilweise um etwa 1 Meter aufgedämmte Erschließungsstraße „Wirtsleit'n“ wird dann zu einer tiefen Schneise zwischen massiven Erhebungen auf beiden Seiten. Da ist keine städtebauliche Planung und Weitsicht erkennbar.

Eine reale konkrete, nachvollziehbare Begründung für die massiven Erhebungen um teils mehrere Meter über das natürliche Gelände in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan von 2018 ist auch in der schriftlichen Begründung nicht zu erkennen. Es gibt keinerlei konkrete Angaben, wie man auf die bis auf 5 cm genau angegebenen Höhenlagen der einzelnen Parzellen gekommen ist. Angeblich soll ein einheitliches Höhenbild erreicht werden.

Die Angabe von Maximalwerten ist aber gerade nicht dazu geeignet, ein einheitliches Höhenbild zu erreichen, da ja in jeder einzelnen Parzelle jedes x-beliebige Höhenmaß unterhalb dieses Maximalwertes frei gewählt werden kann in einem Bereich von teils 2 – 3 Metern bis zum natürlichen Gelände.

Ein einheitliches Höhenbild würde vielmehr auch ein enges Baufenster in der Vertikalen erfordern. Das ist aber, anders als im Beispiel Aiglsbach, nicht angegeben.

Insofern gibt es viele offene Fragen, die in all ihren Aspekten von möglichst vielen Menschen diskutiert werden müssten. Dabei ist es auch durchaus denkbar und in diesem Fall ganz besonders geboten, jemanden unabhängigen mit Erfahrung in der Bauleitplanung miteinzubeziehen, wie z.B. den Kreisbaumeister. Es reicht nicht aus nur auf ein Ingenieurbüro zurückzugreifen, das ja nicht unabhängig vom Auftraggeber, der Gemeinde Attenhofen ist und bei dem völlig undurchsichtig ist, in welcher Wechselwirkung mit der Verwaltung dessen Ausführungen zustande kommen.

Wir müssen uns als verantwortungsbewusste Gemeinderäte klar machen, dass wir als Kommunalpolitiker mit der Satzung zu einem Bebauungsplan Ortsrecht schaffen. Ein Gesetz, das in seinen Bestimmungen über der Bayerischen Bauordnung steht. Wir sind sozusagen Gesetzgeber. Deswegen muss alles, was in diesem „Gesetz“ steht, wohlgedacht sein. Das kann man nicht mal einfach so nebenbei durchwinken ohne es genauestens zu durchdenken. Da gilt Gründlichkeit vor Geschwindigkeit.

Die Gemeinderäte stehen in der Verantwortung gegenüber allen Bürgern und müssen jetzt in der Lage sein, ihnen gegenüber Rechenschaft über ihr Handeln abzulegen. Dies setzt nun mal einmal eine ausführliche Diskussion um die beste Umsetzung voraus.

Das ist bei der vorliegenden Bauleitplanung definitiv unterblieben, auch wenn immer wieder versucht wird, das anders darzustellen!

Nach dem Wortlaut der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wollte die Gemeinde Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben, sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden können.

Ganz in den Sinn wie es das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in seinen eingangs erwähnten Planungshilfen für die Bauleitplanung darlegt.

Danach soll die Gemeinde frühzeitig Die Konsequenzen der Planung aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger kennenlernen. Hierzu hätte sie eine Diskussion zumindest mit den von den Auswirkungen unmittelbar betroffenen Anliegern des Neubaugebiets „Wirtsleit`n“, nämlich den Bewohnern des Bestandsbaugebiets („Spitzauer Straße“) und des Höhenwegs in Walkertshofen führen können.

Eine Bürgerbeteiligung in schriftlicher Form in der Endphase der Bauleitplanung, in der alle Festlegungen bereits getroffen sind, ist hierfür kein Ersatz.

Die Öffentlichkeit wurde mithin nicht umfassend informiert und angehört.

III. Hochwasserschutz

In der Juni-Sitzung des Gemeinderates wurde insbesondere der Hochwasserschutz als Begründung für die Erhöhungen vorgebracht. Rätselhaft ist daher, dass über Hochwasserschutz in der seit 6. Juli 2020 vorliegenden schriftlichen Begründung zu den Änderungen

des Bebauungsplans als Argument für die Erhöhungen der maximalen Erdgeschossniveaus kein Wort mehr zu finden ist.

Da aufgrund dieser Verwirrungen jetzt völlig unklar ist, ob Hochwasserschutz als Begründung weiterhin Bestand hat oder nicht, will ich daher sicherheitshalber meine Ausführungen mit diesem Thema schließen:

Für das Baugebiet wurden hinsichtlich des Hochwasser-/Starkregenschutzes bezüglich wild abfließendem Niederschlagswasser von umliegenden Hängen Maßnahmen durch Um-dämmung des Baugebietes mit Gräben und ein Hochwasser- sowie ein Regenrückhaltebecken ergriffen. Diese Maßnahmen sind für das Bemessungshochwasser ausgelegt. Für die gesamte Entwässerung des Baugebiets und es Außeneinzugsgebiets wurde im Rahmen eine wasserrechtlichen Verfahrens (wasserrechtliche Erlaubnis erteilt im Februar 2020) ein Gutachten im Auftrag der Gemeinde angefertigt. Danach ist der Hochwasser-/Starkregenschutz für das Baugebiet basierend auf dem Bebauungsplan von 2018 vollständig gegeben, bestätigt u.a. von Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt. Danach ist nun also eine Bebauung sogar basierend auf der Bezugshöhe natürliches Gelände mit ausreichendem und bestätigtem Hochwasserschutz ohne Weiteres möglich.

Hochwasserschutz fällt infolgedessen als Begründung für die Erhöhungen der Erdgeschossniveaus über das natürliche Gelände weg!

Ergänzung zum vorstehenden Schreiben – Schreiben vom 07.08.2020

Ich möchte meine Einwendungen vom 31.07.2020 mit dem zusätzlichen Einwand ergänzen:

Nach den Festlegungen im Bebauungsplan ist es möglich, dass die Grundstückshöhen der Parzellen 1, 2 und 3 höher sind, als die Grundstücke 431/7, 431/8, 431/11 des Bestandsbaugebiets „Spitzauer Straße“ an der Grundstücksgrenze. Es ist auch möglich, dass eine Stützmauer in einer Höhe von 1 Meter im Abstand von 1 Meter von diesen Grundstücken des Bestandsbaugebiets entstehen kann. Dadurch entstünde ein Kanal dazwischen. Es sind keine Angaben darüber zu finden, wie gewährleistet wird, dass die Nachbargrundstücke des Bestandsbaugebiets durch dort abfließendes Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden!

Beschluss:

Im zitierten § 8 Baugesetzbuch (BauGB – Fassung 2018) ist der Zweck des Bebauungsplanes enthalten. Die im Schreiben aufgeführten wichtigen Gründe sind im § 8 BauGB nicht aufgeführt.

Punkt 1 und 2

Grundsätzlich werden die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen von der Gemeinde in eigener Verantwortung beschlossen. (§ 2, BauGB).

Als Erstes wird der Bebauungsplan mit dem Verlauf der Straßen und die Bauparzellen entworfen und anschließend wird das Bebauungsplanverfahren nach BauGB § 2 bis § 4 durch die Gemeinde durchgeführt.

Ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen und der Plan rechtskräftig, wird anschließend die Erschließungsplanung mit den Straßen und den erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erstellt. Die Vorstellung der Straßen- und Kanalplanung erfolgte der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 in Attenhofen.

Hierbei wurden auch die Höhenpläne der Straßen in Entwurf vorgestellt.

Die neue Straße „Wirtsleit´n“ (im Straßenentwurf als Straße 1 bezeichnet) musste an die beiden bestehenden Straßen (Spitzauer Straße und Am Sonnenhang) angeschlossen werden. Der Höhenunterschied der beiden Anschlusspunkte beträgt ca. 3,00 m auf einer Ausbaulänge von ca. 86 m. Daraus ergab sich als vorteilhafte Lösung die neue Straße als Damm (Damm über dem bestehenden Gelände – unterhalb dem bestehenden Gelände wird als Einschnitt bezeichnet) mit ca. 60 bis 90 cm über dem best. Gelände zu planen.

Gleiches gilt auch für die neue Straße „Am Rieder Weg“ (Straße 2). Auch liegt der Anschlusspunkt an der Spitzauer Straße ca. 80 cm über dem bestehenden Gelände.

Am Beispiel der Straße „Wirtsleit´n“ wo die Straße ca. 80 cm über dem bestehenden Gelände (Dammlage) gebaut wurde, die Wandhöhen der Wohngebäude müssten aber vom natürlichen Gelände aus bemessen werden. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan müssten die Bauwerber bei einer zweigeschossigen Bauweise das Niveau des Erdgeschoßes unterhalb des Straßenniveaus erstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt 1 will die Gemeinde diese Festsetzung „Wandhöhe ab natürlichen Gelände“ ändern. Nach eingehender und mehrmaliger Beratung mit der Verwaltung wurde diese Festsetzung fallen gelassen und die Höhenbestimmung des Erdgeschosses über NN bei den einzelnen Parzellen festgelegt. Mit dem Höhenfestpunkt an der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraßen und dem Erdgeschossniveau über NN lässt sich die Höhenlage für alle Beteiligten am Bau beteiligten (Bauherr, Architekt, Nachbarn, Verwaltung und Kreisbauamt) leicht die richtige Höhenlage überprüfen.

Der Wunsch der Verwaltung ist eine für alle Bauparzellen gültige, einfache Festsetzung der Gebäudehöhen, die leicht zu überprüfen ist.

Punkt 3

Für alle Bauparzellen wurden für die Erdgeschosshöhen über NN sowie die dazugehörigen Höhenfestpunkte am Straßenrand festgesetzt.

Punkt 4

Die Garagenzufahrt „Am Sonnenhang Hausnummer 6“ am Straßenrand besitzt eine Höhe von 460,00 bis 460,50 m über NN und liegt somit ca. 35 cm über dem festgesetzten Niveau der Bauparzelle Nr. 1 mit 459,90 m. Das Erdgeschossniveau von Hausnummer 6 ist nicht bekannt (Privatgelände).

Punkt 5

In Absprache mit der Verwaltung wurden die Grenzpunkte am Straßenrand als Höhenfestpunkte herangezogen, da diese eindeutig, punktgenau zu bestimmen sind. Die Mitte der Grundstückszufahrten wurde fallengelassen, da im Bebauungsplanverfahren noch nicht bekannt ist, ob eine Einfach- oder Doppelgarage errichtet wird und deshalb der Festpunkt lagemäßig Schwankungen unterliegen könnte. Auch wurden für die Nebengebäude (gemeint sind hier wohl Garagen) keine Höhen festgesetzt, da man den einzelnen Bauwerber in seiner Planungsvielfalt nicht beeinträchtigen wollte.

Punkt 6

Mit der Höhenfestsetzung des Erdgeschoßes soll nur eine einfache und leicht überprüfbare Festsetzung für die Prüfung der Baupläne und deren Ausführungen an Ort und Stelle erreicht werden. Jeder Bauwerber soll sein Bauvorhaben nach seinen Vorstellungen innerhalb der Festsetzungen des Baubauungsplanes verwirklichen können, weitere Begrenzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht förderlich.

Punkt 7

Für den höhenmäßigen Ausgleich zwischen den Bauparzellen wurde der Punkt 0.4.3 Stützmauer überarbeitet. Es dürfen auf den jeweiligen Parzellen Aufschüttungen bis 0,50 m und Abgrabungen bis 1,00 m in Erdbauweise mit Böschungen oder mit Stützmauern ausgeführt werden.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan mit folgenden Satz ergänzt.

„Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das zwingende Maß im Bereich der Einfahrten und Terrassen zu beschränken.“

Punkt 8 und 9

Wie schon unter Punkt 5 und 6 erwähnt, soll jedem Bauwerber die Planungsvielfalt zugestanden werden, um möglichst wenig durch den Bebauungsplan regulierend eingreifen zu müssen. Das angesprochene Gelände ist das bestehende Gelände, wie bei der Festsetzung der traufseitigen Wandhöhe.

Punkt 10 und 11

Nach dem Bebauungsplan ist die Zufahrt zur Garage und eventuell der Zugang zu dem Wohnhaus von der Straße „Am Sonnenhang“ vorgesehen. Hier wurde dem Bauwerber eine Eingangsstufe zum Wohnhaus zugestanden.

Ebenfalls wie schon unter Punkt 5 und 6 erwähnt soll die Planungsvielfalt erhalten bleiben. Mit den Festsetzungen 0.4.3 Stützmauer, 0.7.1 Wandhöhen, Hangbauweise und 2.1.1 Grundflächenzahl max. 0,4 sind ausreichend Punkte vorhanden, um die Größe der Bebauung maßvoll begrenzen zu können.

Punkt 12

Vorgreifend zu Punkt 15 darf nur das Wohngebäude hier die Parzelle 2 (460,80 m über NN) auf dem festgesetzten Höhenniveau errichtet werden und nicht die gesamte Bauparzelle auf dieses Niveau aufgefüllt werden. Die Erschließungsstraße „Wirtsleit´n“ hat an dieser Stelle ca. 1,0 % Gefälle bis zur Spitzauer Straße. Mit den Festsetzungen 0.4.3 Stützmauer kann eventuell das bestehende Gelände an- bzw. ausgeglichen werden. Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen immer zur besseren Entwässerung ein Gefälle je nach Befestigungsart aufweisen, um einer Glatteisbildung im Winter zu begegnen.

Punkt 13

Wie unter Punkt 1 ausgeführt wurde die Straße „Wirtsleit´n“ um ca. 80 cm über dem vorhandenen Gelände errichtet. Auf Veranlassung der Gemeinde wurden die Parzellen entlang der Straße bis zum Bestandsbaugebiet „Spitzauer Straße“ und auch gegenüberliegend zum Hopfengarten mit Erdreich aus den Bauarbeiten im Baugebiet aufgefüllt. Mit dieser Maßnahme wollte die Gemeinde, die bereits bestehenden Auffüllungen an der Ostseite der Grundstücke „Am Sonnenhang“ Hs.Nr. 4, 6 und 8 (teils mit Betonfertigteilen und Natursteinmauer) egalisieren.

Punkt 14

Bei der Höhenfestlegung der Parzellen 1, 4, 16 und 25 bis 28 wurde städtebaulich die Spitzauer Straße und der begleitende Geh- und Radweg Bezug genommen. Wie schon unter Punkt 1 erwähnt müssen die beiden Erschließungsstraßen an die Spitzauer Straße angeschlossen werden. Gleiches trifft auch für den parallel verlaufenden Geh- und Radweg zu, der wiederum an die Erschließungsstraßen „Wirtsleit´n“ und „Am Rieder Weg“ angeschlossen werden müssen.

Damit ergab sich die gewählte Höhenentwicklung.

Bei der Parzelle 1 wurde die Höhe in Verbindung mit den Gebäuden „Am Sonnenhang Hs.Nr. 6 (Garagenzufahrt 460,00 bis 460,50 m ü.NN) und Hs.Nr. 8 (Garagenzufahrt 461,70 bis 461,90 m ü.NN) gewählt, um einen städtebaulichen vernünftigen Übergang zum bestehenden Baugebiet „Spitzauer Straße“ zu erreichen. Die nordwärts davon liegenden Parzellen wurden ebenso in der Höhenlage aus- und angeglichen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auch noch auf den passiven Hochwasserschutz gelegt. Wenn die bestehenden Vorrichtungen versagen, z. B. durch Verlegen der Straßendurchlässe mittels mitgeschwemmten Material wie Gras, Stroh, Strauchschnitt oder Holzteile, wurde den Parzellen 1, 2, 4, und 5 noch ein Höhenzuschlag bei der Festsetzung der Gebäudehöhe gemacht. Es wurde aber darauf geachtet, dass diese nicht höher liegen als die benachbarten Bestandsgebäude „Am Sonnenhang 6, 8 und 10.

Punkt 15

Die Gemeinde kam bei der Aufstellung des Bebauungsplans den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP 2018, Punkt 3 – Siedlungsstruktur) nach, eine flächensparende Erschließung anzuwenden und genügend Wohnraum für die Gemeindebevölkerung bereit zu stellen.

Die Parzellen 1, 2 und 4 wurden dazu ausgewählt, um hier größere Baukörper aufgrund des flacheren Geländes und ohne höhere Böschungen, verwirklichen zu können.

Die Festsetzungen der max. Wandhöhen und Dachformen sind an der angrenzenden bestehenden Bebauung orientiert, um eine möglichst durchgängige städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Punkt 16

Hier darf auf die Stellungnahme des Landratsamt Kelheim verwiesen werden. Der Punkt 0.4.3 Stützmauern wird um folgenden Satz im Bebauungsplan ergänzt. „Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das zwingende Maß im Bereich der Einfahrten und Terrassen zu beschränken.“

Zu II. Keine umfassende Information der Öffentlichkeit.

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 bis § 10 geregelt. Der § 3 regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 die Beteiligung der Behörden. Das Landratsamt überprüft nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens alle Verfahrensschritte, -fristen und die Abwägung der Stellungnahmen und erteilt anschließend die Genehmigung des Bebauungsplanes.

Zu III. Hochwasserschutz

Die Höhenfestlegung der südlichen Parzellen entlang der Spitzauer Straße sind in Punkt 14 zu finden. Für die weiteren nördlich anschließenden Parzellen wurde als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der höchste Geländepunkt im Baufenster bzw. Baugrenze (Punkt 3.4 im Bebauungsplan) der jeweiligen Parzelle gewählt. Dadurch ist sichergestellt, dass der passive Hochwasserschutz für jede Bauparzelle einfach durch den Bauwerber zu bewerkstelligen ist.

Ergänzung zum vorstehenden Schreiben

Hier darf auf Punkt 12 Wasserwirtschaft im Bebauungsplan verwiesen werden, wo am Ende des ersten Absatzes hingewiesen wird. „Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.“

Schreiben – Stellungnahme 2 – Schreiben vom 05.08.2020

Im April dieses Jahres hat die Gemeinde Attenhofen im Aufstellungsbeschluss zu den Änderungen des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ auf die guten Erfahrungen im Baugebiet Kindsberg in Aiglsbach verwiesen.

Die Erfahrungen von Aiglsbach? Das wäre schön gewesen! Offensichtlich hat die Gemeinde Attenhofen keinen Blick in den Aiglsbacher Bebauungsplan und dessen Begründung geworfen.

In Aiglsbach wurden beispielweise nämlich nur Ein-, maximal Zwei-Familienhäuser zugelassen, weil diese Wohngebäudeformen in der Umgebung vorherrschend sind. Die einzelnen Parzellen sollen auf die Nachbargrundstücke abgestimmt werden. Und in Aiglsbach war die Erschließungsstraße maßgebend für die Erdgeschoßhöhe.

*Im Baugebiet „Wirtsleit´n“ ist noch nicht mal die teilweise weit über das natürliche Gelände erhöhte Erschließungsstraße maßgebend, sondern **nicht nachvollziehbare und nirgendwo begründete Höhenfestlegungen.***

*Z.B. liegt die **Parzelle Nr. 1** die maximale Erdgeschoßhöhe 71 cm über dem Festpunkt am Straßenrand. Bei **Parzelle Nr. 2** 56 cm, bei **Parzelle Nr. 3** 18 cm, bei **Parzelle Nr. 4** 52 cm, bei **Parzelle Nr. 5** 53 cm über den Festpunkt am Straßenrand.*

Warum noch höher als das sowieso schon erhöhte Straßenniveau? Insgesamt liegt die Erdgeschoßhöhe im Verlauf der Grundstücke teilweise mehrere Meter über dem natürlichen Gelände!

In Aiglsbach wurde verantwortungsvoll mit der Landschaft, der Umgebung und den bestehenden Nachbarn umgegangen. Mit einem Wort, dort entstand etwas Ganzheitliches.

Im Baugebiet „Wirtsleit´n“ wurden die Höhen für die maximalen Erdgeschosshöhen dagegen ganz offensichtlich willkürlich festgelegt, weder die Landschaft (wo ein Tal doch ein Tal bleiben sollte), noch das Straßenniveau, noch die Nachbargrundstücke wurden geeignet berücksichtigt.

Parzelle 3 war vormals Teil des Baugebiets „Spitzauer Straße“. Es ist nicht bekannt, dass es Änderungen des Bebauungsplans „Spitzauer Straße“ gab, in denen diese Parzelle daraus entnommen worden wäre. Insofern war in diesem Zusammenhang ausschließlich eine Hangbauweise möglich. Indem die Parzelle in das neue Baugebiet „Wirtsleit´n“ überführt wurde und neue Höhenfestlegungen getroffen wurden, ist nunmehr mit den Änderungen eine ebenerdige Bauweise möglich mit einer Erhöhung von etwa 2 Metern über der Erschließungsstraße an dessen südlicher Grenze, die selbst schon als Aufdämmung gestaltet ist. Das sind keine zweckmäßigen und notwendigen städtebaulichen Anpassungen, sondern massive willkürliche Eingriffe in das natürliche Gelände, deren Sinn sich nicht erschließt.

Deswegen ist mein Fazit, die maximal zulässigen Erdgeschosshöhen müssten dem Straßenniveau angepasst werden, die Landschaft und die Nachbargrundstücke berücksichtigt werden und hinsichtlich der Umgebungsbebauung Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

Als bezeichnendes Manko des ganzen Verfahrens sollte nicht unerwähnt bleiben, dass das größte Baugebiet der Gemeinde Attenhofen niemals der Bevölkerung umfassend vorgestellt und ohne Tagung des Bauausschusses und ohne geeignete Beratung im Gemeinderat auf eine Art und Weise durchgedrückt wurde, die ich als Bürger nicht akzeptieren kann.

Beschluss:

Hier darf auf den Beschluss der Stellungnahme 1 verwiesen werden.

Punkt 15 – Gebäudeformen

Punkt 14 – Gebäudehöhenfestlegung

Zu II. Keine umfassende Information der Öffentlichkeit.

Die Parzelle 3 war im Bebauungsplan „Spitzauer Straße – Deckblatt Nr. 3 bereits enthalten. Die Parzelle ist seitdem im Besitz der Gemeinde Attenhofen. Mit der Festlegung der Straßenführung im Bebauungsplan „Wirtsleit´n“ ergab sich eine Restfläche östlich der Parzelle 3. Mit dem Einbezug der Parzelle 3 in den Bebauungsplan „Wirtsleit´n“ konnte diese Restfläche der Parzelle 3 zu geschlagen werden.

Schreiben – Stellungnahme 3 – Schreiben vom 05.08.2020

Als am Gemeindeleben interessierte, verantwortungsbewusste Bürger möchten wir die Möglichkeit der späten Bürgerbeteiligung wahrnehmen und um verständliche, nachvollziehbare Begründungen zu den geplanten Änderungen im Baugebiet Wirtsleit´n bitten. Folgende Anmerkungen möchten wir daher machen:

In den von der Gemeinde Attenhofen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Verfügung gestellten Dokumenten finden sich vielfältige Ausführungen darüber, welche Veränderungen im Baugebiet geplant sind.

Eine Begründung geplanter Veränderungen dieses bereits vor 2 Jahren beschlossenen Bebauungsplans setzt in erster Linie nach dem Baugesetzbuch § 8 „dringende Gründe“ voraus. Diese sind aus den vorliegenden Dokumenten leider nicht ersichtlich.

Wichtige Gründe wären zum Beispiel:

1. *Veränderung von Gesetzen oder Vorschriften, die unmittelbaren Einfluss auf das Bauvorhaben haben oder haben könnten.*

2. Veränderung politischer Vorgaben, die einen unmittelbaren Einfluss auf das Bauvorhaben und die vorliegende Genehmigung haben könnten.
3. Neue Erkenntnisse aus Forschung und Wissenschaft, die eine Änderung von Planungen erfordern.
4. Vorlage neuer Fachgutachten, die untermauern, dass der genehmigte Bebauungsplan überarbeitet werden sollte, weil nach diesem das Bauvorhaben unmöglich wird.

In den Unterlagen ist aufgeschrieben „Mit dem Neubau der Straßen im Baugebiet ergaben sich höhere Dammlagen der Straßen...“

Da sich im Rahmen einer Bebauung nicht einfach Dinge so ergeben, sondern streng nach Plänen samt Überwachung der Einhaltung dieser gearbeitet wird, ergibt sich die Frage, wer diese höheren Dammlagen zu welchem Zeitpunkt genehmigt bzw. veranlasst hat und was der Grund dafür ist, warum dies so entschieden wurde?

In der Juni-Sitzung des Gemeinderats wurde grob über die beabsichtigten Änderungen informiert, ohne dass es jedoch im öffentlichen Teil der Sitzung darüber einer Beratung der Gemeinderäte gab.

Eine Sitzung des Bauausschusses scheint offensichtlich nicht stattgefunden zu haben, da in der Sitzung darüber nicht berichtet wurde. Es wurde auch keine Abstimmung durchgeführt.

In der Juli-Sitzung wurde bei der Diskussion über die Zustimmung des Gemeinderats zum Protokoll der Juni-Sitzung genau dieser Punkt von einem Gemeinderat aufgegriffen und darauf hingewiesen, dass die darin protokollierte Beratung nicht stattgefunden hat, weil diese gar nicht stattfinden konnte.

Auch wir haben als Zuhörer keine Beratungen feststellen können. Beratungen zu diesem Baugebiet, die alleine auf Grund der umfangreich geplanten Veränderungen vermutlich einige Zeit in Anspruch genommen hätten, wären den Zuhörern sicher aufgefallen. Auch in den Presseartikeln zu den genannten Gemeinderatsitzungen findet sich keine Berichterstattung über Beratungen. Eine Beratung kann schließlich nur dann stattfinden, wenn die Beratungsgrundlage (= das bereits erwähnte Dokument mit der „Begründung“) vorhanden ist und entsprechend bereit steht. Dies war in der Juni-Sitzung schon rein technisch gar nicht möglich, weil eben das genannte Dokument erst Anfang Juli 2020 zur Verfügung stand, auch wenn es auf den 16.06.2020 datiert ist.

Seltsam und auffällig erscheint in diesem Zusammenhang auch die Tatsache dass Herr Halbinger vom gleichnamigen Planungsbüro in der Juni-Sitzung zugegen war, selbst aber zu den angedachten Veränderungen keine Ausführungen oder Erklärungen machte. Als Autor des beschriebenen Dokuments und als renommierter und branchengeschätzter Fachmann hätte er die beabsichtigten Änderungsvorschläge sicher fachlich und sachlich für alle verständlich erklären und begründen können.

Auch in der Juli-Sitzung fand zu unserer Überraschung erneut keine Beratung statt. Für den Zuhörer stellt sich die Frage, wann dieser wichtige und unerlässliche Arbeitsschritt zu diesem wichtigen Großprojekt auf die Tagesordnung kommen soll?

Leider gab es auch bisher keine Informationsveranstaltung(en) oder ausführliche Unterlagen für jeden Haushalt, die über das gesetzliche Minimaß der schriftlichen Bürgerbeteiligung hinausgehen.

Baugebiete gehen letztendlich alle Gemeindebürger an und alle haben ebenso ein Recht auf umfangreiche Information und frühzeitige Beteiligung.

Über die bekannten Informationskanäle wäre es dann auch problemlos möglich gewesen, alle Details jeweils zu erklären:

Wer hat wann was und warum entschieden und wie viel wird es wen kosten?

Zu den wohl zusätzlich zu erwartenden und bereits entstandenen Kosten der geplanten Veränderungen findet sich leider kein Wort in den vorgelegten Unterlagen.

Für eine grundlegende Einschätzung ist die Kostenseite bei jedem Projekt elementar.

Ohne Zahlen ist eine seriöse Beurteilung oder Stellungnahme, von wem auch immer, prinzipiell nicht möglich.

Zusammenfassend müssen wir feststellen, dass die vorgelegten Unterlagen die ohnehin vorhandene Liste an grundsätzlichen offenen Fragen nicht verkürzt hat und wir als aufmerksame Beobachter deswegen leider nur Vermutungen in alle Richtungen anstellen können.

Abschließend dürfen wir uns für die Gelegenheit bedanken, wenn auch erst am Ende dieses Verfahrens noch einmal einen Betrag zum Bauvorhaben abgeben zu dürfen.

Beschluss:

Im zitierten § 8 Baugesetzbuch (BauGB – Fassung 2018) ist der Zweck des Bebauungsplanes enthalten. Die im Schreiben aufgeführten wichtigen Gründe sind im § 8 BauGB nicht aufgeführt.

Die Vorstellung der Straßen- und Kanalplanung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 in Attenhofen. Hierbei wurden auch die Höhenpläne der Straßen in Entwurf vorgestellt. Der Baubeginn für die Erschließung des Baugebietes fand Anfang Oktober 2019 statt und dauern bis heute an.

Am Dienstag, den 16.06.2020 fand die Vorstellung über die Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt 01 statt. Das PB Halbinger stellte hierbei die Änderungen mit der Liste der Gebäudehöhen dem Gemeinderat vor. Einwendungen von Seiten des Gemeinderates zu den Änderungen wurden nicht gestellt. Alle Gemeinderäte erhielten einige Tage vor der Sitzung sämtliche Unterlagen um sich mit den Einzelheiten vertraut zu machen. Daher ist eine ausführliche Diskussion scheinbar nicht nötig gewesen, sondern die Gemeinderäte mehrheitlich klar. Der Billigungsbeschluss wurde von einem Mitglied des Gemeinderats unterbunden, weil er nicht explizit auf der Tagesordnung gestanden hat. Die Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes fand eine Sitzung später am 21.07.2020 statt.

Der geänderte Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung liegt für jeden Bürger der Gemeinde in der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Verwaltung für die Dauer von vier Wochen zur Einsichtnahme aus. Hierbei können bei der Verwaltung Einwände, Anregungen und Belange vorgebracht werden. Im Gemeinderat werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. (BauGB 1 Abs. 7)

Schreiben – Stellungnahme 4 – Schreiben vom 07.08.2020

Ich habe den ausgelegten Entwurf des Deckblattes 01 zum o.a. Bebauungsplan geprüft und bitte um Würdigung meiner Bedenken.

Bei der Auslegung des Bebauungsplanes habe ich noch darauf verzichtet Bedenken unsererseits hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser zu äußern, da wir diese nicht grundsätzlich ablehnen. Nun möchte ich mit dieser Stellungnahme die Gelegenheit wahrnehmen darauf zu achten, dass diese Mehrfamilienhäuser das dorfspezifische Ortsbild von Richtung Spitzau her nicht einschneidend negativ beeinflussen.

Grundsätzlich sehe ich die Umnormierung auf Höhenbezugspunkte, anstatt dem natürlichen Gelände, als gängige Praxis, die für Bauwerber leichter nachzuvollziehen ist. Auch sollten für die Größe der Mehrfamilienhäuser durchaus akzeptable Grenzen im Bebauungsplan enthalten sein; so begrenzt z.B. die Grundflächenzahl 0,4 im Zusammenhang mit der Anforderung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit und der dafür notwendigen Zufahrt schon einmal die Größe der Baukörper auf den Grundstücken.

Das Argument, dass man mit den aufgeführten Höhenbezugspunkten einen sanften Anstieg der Baukörper entsprechend dem natürlichen Gelände erreichen will, sehe ich allerdings nicht eindeutig als gegeben. Für die Perspektive aus Richtung Spitzau zu den bestehenden Häusern Am Sonnenhang gilt dies aber nicht. Wie es derzeit aussieht, werden die

Mehrfamilienhäuser in etwa die der dahinterliegenden Häuser auf der rechten Seite der Straße Am Sonnenhang haben.

Bei den meisten Grundstücken weicht die max. Höhenlage des Erdgeschosses des Wohngebäudes über NN nicht allzu weit von den Höhenbezugspunkten ab, was sinnvoll erscheint. Dass bei den unteren Parzellen (1, 2, 4 und 5) eine größere Differenz erlaubt ist, sehe ich nur eingeschränkt als sinnvoll an (wegen der größeren Entfernung der Häuser von der Straße). Wenn man z.B. Parzelle 2 betrachtet, die entlang der Straße um 1,05 m fällt, so ist als Höhe Oberkante fertiger Boden (OK) des Garagengebäudes in etwa die Straßenhöhe von dort ca. 460,00 m eine sinnvolle Höhe; dagegen wären die OK des Wohngebäudes 460,80 m erlaubt.

Ich denke, das bezgl. der max. Höhenlage Erdgeschoß des Wohngebäudes über NN eine niedrigere Abweichung vom Höhenfestpunkt (in der Differenz weniger als 50% der angegebenen Werte) dem Ganzen durchaus zuträglich wäre. Ich lasse auch das Argument nicht gelten, dass ja der Bauwerber nicht so hoch heraus bauen muss. Einmal festgelegte Grenzen können ohne weitere Rücksprache mit Gemeinde, Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde und Nachbarn ausgeschöpft werden. Das gehörte Argument vom Hochwasserschutz für diese Grundstücke entbehrt jeder Grundlage, entlang der Spitzauer Straße ist viel für den Hochwasserschutz getan, dass der Hochwasserschutz damit auch für die genannten Parzellen ausreichend gewährleistet ist.

Ich bitte um Prüfung meiner Bedenken.

Beschluss:

Das Maß der baulichen Nutzung von max. 4 Wohneinheiten in den Parzellen 1, 2 und 4 sind nicht Gegenstand der Planungsänderung des Bebauungsplans „Wirtsleit´n“ mit dem Deckblatt 1.

Bei der Höhenfestlegung der Parzellen 1, 4, 16 und 25 bis 28 wurde städtebaulich die Spitzauer Straße und der begleitende Geh- und Radweg Bezug genommen. Wie schon unter Schreiben – Stellungnahme 1 zu Punkt 1 erwähnt, müssen die beiden Erschließungsstraßen an die Spitzauer Straße angeschlossen werden. Gleiches trifft auch für den parallel verlaufenden Geh- und Radweg zu, der wiederum an die Erschließungsstraßen „Wirtsleit´n“ und „Am Rieder Weg“ angeschlossen werden müssen. Damit ergab sich die gewählte Höhenentwicklung.

Bei der Parzelle 1 wurde die Höhe in Verbindung mit den Gebäuden „Am Sonnenhang Hs.Nr. 6 (Garagenzufahrt 460,00 bis 460,50 m ü.NN) und Hs.Nr. 8 (Garagenzufahrt 461,70 bis 461,90 m ü.NN) gewählt, um einen städtebaulichen vernünftigen Übergang zum bestehenden Baugebiet „Spitzauer Straße“ zu erreichen. Die nordwärts davon liegenden Parzellen wurden ebenso in der Höhenlage aus- und angeglichen.

Für die weiteren nördlich anschließenden Parzellen wurde als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der höchste Geländepunkt im Baufenster bzw. Baugrenze (Punkt 3.4 im Bebauungsplan) der jeweiligen Parzelle gewählt. Dadurch ist sichergestellt, dass der passive Hochwasserschutz für jede Bauparzelle einfach durch den Bauwerber zu bewerkstelligen ist.

Schreiben – Stellungnahme 5 – Schreiben vom 09.08.2020

Als Bürger des Ortes Walkertshofen möchte ich die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung wahrnehmen und um eine nachvollziehbare Begründung zu den geplanten Änderungen im Baugebiet Wirtsleit´n bitten. Folgende Anmerkungen möchten wir daher machen:

In den von der Gemeinde Attenhofen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Verfügung gestellten Dokumenten finden sich vielfältige Ausführungen darüber, welche Veränderungen im Baugebiet geplant sind.

*Eine Begründung der geplanten Veränderungen dieses Bebauungsplanes, welches bereits vor 2 Jahren beschlossen wurde, setzt in erster Linie nach dem Baugesetzbuch „**dringende Gründe**“ voraus. Diese sind aus den vorliegenden Dokumenten leider nicht erkennbar.*

In den Unterlagen ist aufgeführt:

„... Mit dem Neubau der Straßen im Baugebiet ergaben sich höhere Dammlagen der Straßen...“

Waren diese nicht so mit der Planung der Straße vorgegeben? Wurden diese bei der Ausführung der Straßenarbeiten auf Einhaltung kontrolliert? Gab es Planungsfehler und zu welchen zusätzlichen Kosten führten diese?

Nach Informationen von anwesenden Zuhörern der öffentlichen Gemeinderatssitzungen gab es nie eine Beratung über die Begründung.

Leider gab es auch bisher keine Informationsveranstaltung oder ausführliche Informationen für jeden Haushalt, die über das gesetzliche Mindestmaß der schriftlichen Bürgerbeteiligung hinausgehen.

Ortsveränderungen wie Baugebiete sollten grundsätzlich allen Gemeindebürgern mit den entsprechenden Informationen (inkl. Bürgerbeteiligungsmöglichkeiten) mitgeteilt werden.

Welche zusätzlichen Kosten entstehen hierdurch überhaupt der Gemeinde?

Beschluss:

Der Gemeinderat und die Verwaltung will mit der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 mit der Höhenfestsetzung der einzelnen Gebäude in den Parzellen eine einfache und leicht überprüfbare Festsetzung für die Prüfung der Baupläne und deren Ausführungen an Ort und Stelle erreichen.

Die Vorstellung der Erschließungsplanung (Straßen und Kanal) erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 in Attenhofen.

Hierbei wurden auch die Höhenpläne der Straßen in Entwurf vorgestellt.

Nach diesen im Gemeinderat vorgestellten Plänen wurden die Straßen und Kanäle gebaut. Mehrkosten für die Gemeinde entstehen dadurch nicht.

6. Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom 18.08.2020

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. vom 18.08.2020 und die dazugehörige Begründung vom 16.06.2020 i. d. F. vom 18.08.2020

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

Geändert: Furth, den 18.08.2020

