

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 4 Gemeinde Attenhofen

Gemeinde Attenhofen
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber Gemeinde Attenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
Poststraße 2a
84048 Mainburg
Telefon 08751/ 86340
e-mail vg@vg-mainburg.de

Planung
M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A
P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BDLA
B. Eng. Florian Zweckl
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 18. August 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereiche Teilbereich A, Teilbereich B und Teilbereich C –.....	3
2.2 Lage im Raum.....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation.....	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem und Landschaftsplan.....	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	6
4.1 Planungsauftrag.....	6
4.2 Standortwahl – Bewertung der Standortalternativen.....	6
4.3 Städtebaulicher Kontext (Teilbereiche A, B und C).....	7
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 4	7
5.1 Erweiterung Gewerbegebiet „Thonhausener Weg“ und Allgemeine Wohngebiete in Walkertshofen und Pötzmies.....	7
5.2 Erschließung.....	8
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte.....	8
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	9
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	11
8. Ver- und Entsorgung	11
9. Immissionsschutz	12
10. Nachrichtliche Übernahmen	13
11. Flächenbilanzen Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 4	14
■ Rechtsgrundlagen	15

ANLAGEN

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Attenhofen mit Deckblatt Nr. 4 und Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des „GE – Am Thonhausener Weg“ in Walkertshofen (44 Seiten)	
mit	
Skizze Bestandssituation Teilbereich A	M 1 : 1.000
Skizze Bestandssituation Teilbereich B	M 1 : 1.000
Skizze Bestandssituation Teilbereich C	M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 525 Tfl., Gem. Oberwangenbach	M 1 : 1.000

1. Anlass

In der Gemeinde Attenhofen, hier in den Ortsteilen Walkertshofen und Pötzmes, werden kleinflächig Siedlungsflächen weiterentwickelt. Hierfür wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 4 mit insgesamt **drei Teilbereichen** geändert.

Der Teilbereich A stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes am Thonhauser Weg in der Ortschaft Walkertshofen dar. Das bestehende Gewerbegebiet wird am Oberhang um Gewerbegebietsflächen vergrößert. Hier wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Teilbereich B umfasst den Talausschnitt südlich der Spitzauer Straße in Walkertshofen. Hier wird die Darstellung eines Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, kleinflächig auch in gliedernde Grünfläche mit Fließgewässer.

Der Teilbereich C beplant ein einzelnes Grundstück in der Ortschaft Pötzmes. Hier wird die bisherige Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizitätsversorgung“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Für die Teilbereiche B und C wird gegenwärtig noch keine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereiche Teilbereich A, Teilbereich B und Teilbereich C –

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 gliedert sich in drei Teilbereiche A, B und C. Die Teilbereiche A und B befinden sich innerhalb der Ortschaft Walkertshofen rund 3 km nordöstlich des Hauptortes Attenhofen. Der Teilbereich C befindet sich in Pötzmes nochmals ca. 2 km westlich von Attenhofen.

Der **Teilbereich A** liegt am westlichen Ortsrand von Walkertshofen, nördlich der Kreisstraße KEH 30 (hier Hauptstraße) in nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Am Thonhauser Weg. Der Geltungsbereich umfasst hier gesamt 1,07 ha mit den Fl.Nrn. 762/1, 762/4 762/6 und 762/1, Gemarkung Walkertshofen sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 8/3, 762, 762/3, 763/2 und 765/2, Gemarkung Walkertshofen. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch einen Mischwald mit Waldsaum und landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch bestehende Gewerbebetriebe und Wohnflächen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, hier einen Hopfengarten.

Der **Teilbereich B** liegt am südlichen Ortsrand von Walkertshofen, südlich der Spitzauer Straße (=Gemeindestraße) und nördlich des Lerchenweges (= Anwohnerstraße). Der Geltungsbereich umfasst hier rund 0,57 ha, bestehend aus den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 155/2 und 156, Gemarkung Walkertshofen. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung (Dorfgebiet),
- im Osten durch Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet),
- im Süden durch Wohnbebauung im Außenbereich,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, hier genutzt als Pferde- und Schafweiden.

Der **Teilbereich C** liegt am südlichen Ortsrand von Pötzmes, südlich der Kreisstraße KEH 31 (hier St.-Georg-Straße) und der Anwohnerstraße Kirchweg. Der Geltungsbereich von 0,08 ha entspricht dem Grundstück, Fl.Nr. 18/8, Gemarkung Pötzmes. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden durch das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Pötzmes (Dorfgebiet),
- im Osten durch ein Dorfgebiet, derzeit noch unbebaut (Baum-Strauch-Hecke, Intensiv-Grünland),
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, hier Intensiv-Grünland mit Ziegenbeweidung,
- im Westen durch ein Allgemeines Wohngebiet, noch unbebaut (Intensiv-Grünland, Holzhöfen).

2.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Attenhofen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg im Landkreis Kelheim. Hierzu gehören auch die weiteren ländlichen Umlandgemeinden um die Stadt Mainburg: Aiglsbach, Elsendorf und Volkenschwand. Das Gemeindegebiet Attenhofen grenzt im Osten unmittelbar an den Landkreis Landshut, hier den Markt Pfeffenhausen. Im Westen verläuft die Gemeindegrenze unmittelbar entlang des Siedlungsrandes der Stadt Mainburg (Mittelzentrum), hier mit den Allgemeinen Wohngebieten WA „Dillinger Garten“ nördlich der Ringstraße und den Reinen Wohngebieten WR „Köglmühle“.

Die Teilbereiche A und B des Flächennutzungsplan Deckblatts Nr. 4 liegen in der Ortschaft Walkertshofen, welche in der nordöstlichsten Ecke des Gemeindegebietes, rund 1 km von der Gemeindegrenze zum Markt Pfeffenhausen und rund 3 km vom Hauptort Attenhofen entfernt, liegt.

Der Teilbereich C befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes im Ortsteil Pötzmes, welcher rund 2 km vom Hauptort und nach Westen ebenfalls nur 2 km vom Stadtkern Mainburgs entfernt ist.

Die nächsten Autobahnausfahrten 51 (Elsendorf) und 52 (Aigsbach), der westlich der Stadt Mainburg verlaufenden Bundesautobahn A 93 München – Holledau – Regensburg, befinden sich rund 6 km bzw. 10 min von den beiden Geltungsbereichen in Walkertshofen entfernt. Im Osten stellen die Bundesstraße B 299, die Pfeffenhausen durchquert, und im Westen die B 301, die im Abenstal durch Mainburg führt, zwei weitere Nord-Süd-Verkehrsachsen dar. Die Kreisstraßen KEH 30, KEH 31 und KEH 32 verlaufen durch das Gemeindegebiet Attenhausen.

Das bestehende Gelände im **Teilbereich A** weist im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung Am Thonhausener Weg ein **starkes Gefälle** von Nord nach Süd auf. Nach Osten und Westen fällt das Gelände von der Erschließungsstraße bzw. dem Feldweg ebenfalls ab. Der Feldweg Thonauer Weg befindet sich somit auf einem kleinen Höhenrücken der von der südlichen Geltungsbereichsgrenze von 451 müNN auf ca. 462 müNN steigt.

Der **Teilbereich B** befindet sich in bzw. angrenzend an einen **Talraum**. Hier fällt das Gelände leicht von Norden bis zur Mitte des Geltungsbereichs (Grabenlauf, ein Zufluss zum Wangenbacher Bach) von 455 müNN auf ca. 453 müNN am tiefsten Punkt um dann wieder an einer gehölzbestandenen Steilböschung auf 460 müNN am gegenüberliegenden Hang im Süden anzusteigen.

Im **Teilbereich C** weist das Gelände von Nord nach Süd einen **Höhenunterschied von 3 m** von ca. 448 müNN auf 445 müNN auf.

Sämtliche drei Teilbereiche liegen in der Naturraum-Haupteinheit D65 Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, hier in der Untereinheit 062-B Abens-Hügelland.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der **Teilbereich A** wird aktuell teilweise gewerblich genutzt. Es sind hier bereits zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Auf der Fl.Nr. 762/4 befinden sich ein Gartenbau- und Baggerbetrieb, auf der Fl.Nr. 762/1 ein KFZ-Meisterbetrieb. Um den Gartenbaubetrieb sind großflächige Außenbereiche aufgekiest und werden als Stellbereiche für den Fuhrpark und Materiallager benutzt. Der westliche Rand des Geltungsbereichs ragt ca. 7 m in den westlich angrenzenden Hopfengarten, dieser wurde Anfang 2020 bereits zurückgebaut. Die noch unbebauten nördlichen Flächen im Teilbereich A werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bereiche östlich des Thonhausener Wegs, welcher ab Höhe der Bestandsbetriebe von einer Asphaltstraße in einen Feldweg übergeht, werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (derzeit Ackerbrache und Acker), die Bereiche westlich als Intensiv-Grünland bzw. zum Ziehen von Hopfen genutzt.

Der **Teilbereich B** stellt gegenwärtig im südlichen Teil auf Fl.Nr. 156, Gemarkung Walkertshofen, zum Lerchenweg hin, eine landwirtschaftliche Nutzfläche, derzeit mit Nutzung als Intensiv-Grünland, dar. Davon nördlich stockt eine Baum-Strauch-Hecke, die zu einem Grabenlauf, hier dem Zufluss zum Wangenbacher Bach, nach Norden hin fällt.

Die Vegetation wird insgesamt geprägt vom Talraum mit **wasserbeeinflussten Böden** und Quellaustritten. In der Mitte des Teilbereich B erstreckt sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7337-0026-003 mit einem ausgedehnten Schilfbestand und Gehölzbestand, v. a. Weiden. Der **Schilfbestand** ist auch außerhalb des amtlich kartierten Biotops als Feuchtfäche nach § 30 BNatSchG **gesetzlich geschützt**.

Im Nordteil der Fl.Nr. 155/2 steht eine ehemalige Gewerbehalle, deren Nutzung bereits vor rund 40 Jahren aufgegeben wurde. Um das Gebäude haben sich teilweise gemähte, teilweise verwilderte Freiflächen mit Gras- und Krautfluren bis hin zu Gehölzaufwuchs (geschützt nach Art. 16 BayNatSchG) im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt. Etwa die Hälfte des Umgriffs in Teilbereich B weist geschützte Bestände nach § 30 BNatSchG oder Art. 16 BayNatSchG auf.

Im **Teilbereich C** befinden sich keine Gebäude. In der Nordwestecke des Teilbereichs C steht ein Mittelspannungsmast (Typ, 12/37 KN, Mastnummer 109224). Das gesamte Flurstück Nr. 18/8 wird derzeit als Intensiv-Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die gegenwärtigen Nutzungen und Vegetationstypen werden detailliert im Umweltbericht in Kapitel 3 beschrieben und sind für die drei Teilbereiche A, B und C einzeln in den jeweiligen Skizzen Bestands-situation M 1 : 1.000 dargestellt. Diese sind dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018)** weist die Gemeinde Attenhofen als allgemeinen **ländlichen Raum** aus. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot, (...)
- die Schaffung branchen- und regionalbezogener wirtschaftsnaher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,
- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien ergeben und
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Der **Regionalplan der Region 13 Landshut** (Stand 2017) trifft für alle drei Teilbereiche keine Aussagen. Im Bereich des Mittelzentrums Mainburg soll auf eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

Im Umfeld um den Ort Walkertshofen befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Bach- und Flusstäler sowie Hügellandgebiete mit hohem Anteil schutzwürdiger Lebensräume im Donau-Isar-Hügelland“. Hierzu werden im Regionalplan folgende Ziele genannt:

- Sicherung der Bach- und Flusstäler als Räume für den Gewässerschutz einschließlich der Auenfunktionen sowie wegen ihrer Bedeutung als Feuchtlebensräume und für den regionalen Biotopverbund,
- Erhalt der Durchgängigkeit der Fließgewässer für Fische und andere aquatische Lebensformen,
- Erhalt der Abwässer
- Sicherung der begleitenden Steilhänge wegen ihrer Verbundfunktion für Arten der Mager- und Trockenstandorte,
- Erhalt der kleinräumig strukturierten, traditionell geprägten Kulturlandschaft.

3.2 wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ausgangsbasis ist der rechtswirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**- Gemeinde Attenhofen vom 05.11.1999.

Der **Teilbereich A** wird in der Nordhälfte größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche, hier Sonderkultur Hopfen dargestellt (Hopfengarten inzwischen aufgelassen seit 2010). An der Nordseite ragt im Flächennutzungsplan das Biotop Nr. 7337-0030-002 kleinflächig in den Geltungsbereich. Die südliche Hälfte wird hier bereits als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Umgebend und kleinflächig hineinragend wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Feldgehölz verzeichnet.

Für den **Teilbereich B** wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Südteil ein „Grünland (Erhaltungsgebiet in Auenbereichen)“ mit einem Fließgewässer und das amtlich kartierte Biotop Nr. 7337-

0026-003 aufgezeigt. Das nördliche Drittel wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dazwischen werden Feldgehölze und Einzelbäume dargestellt.

Der in Pötzmes liegende **Teilbereich C** wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Elektroversorgung dargestellt. Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine Hauptversorgungsleitung (Strom), hier eine 20 kV-Leitung mit Maststandort im Nordosteck.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Attenhausen mit Deckblatt Nr. 4 beruht auf konkreten Bauwünschen Ortsansässiger. Im Teilbereich A sind dies mehrere Gewerbeanfragen, unter anderem die konkrete Absicht eines der bereits im Gewerbegebiet Am Thonhausener Weg in Walkertshofen ortsansässigen Gewerbetreibenden für den Betriebsnachfolger einen eigenen Betrieb zu verwirklichen.

Zudem trägt die vorliegende Planung durch die Ausweisung von zwei Wohngebieten (WA) dem derzeit gegebenen und stetig wachsenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Attenhofen Rechnung. Es erfolgen zwei kleinflächige Änderungen in den Teilbereichen B in Walkertshofen und im Teilbereich C in Pötzmes, hier jeweils in städtebaulich verträglichen Lagen im Innerortsbereich.

4.2 Standortwahl – Bewertung der Standortalternativen

Nachdem das Planungsgebiet (Teilbereich A) bisher nicht im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet Attenhofen als Standortalternativen zu werten. Aktuell existiert im gesamten Gemeindegebiet nur eine weitere Gewerbegebietsfläche. Diese befindet sich im Nordwesten Walkertshofens, ist jedoch kleinflächig z. T. bereits bebaut. Es sind somit keine anderen Gewerbeflächen verfügbar. Näheres hierzu siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.1. Im vorgesehenen Geltungsbereich (Teilbereich A) sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besondere Eignung als Gewerbegebiet:

- Lage am Hauptsitz eines der Unternehmen, das eine Erweiterung / Betriebsneugründung verfolgt,
- vorhandene Erschließung durch das bereits bestehende Gewerbegebiet,
- verkehrsgünstige Lage (Kreisstraßen KEH 30, Bundesstraße B 301 und Autobahn A 93),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und externer Ausgleich auf Bbauungsplan-Ebene).

Für die Teilbereiche B und C wird durch die Innerortslage den Maßgaben des LEP insbesondere dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen (hier v. a. Konversionsflächen), Gebäudeleerstand (hier nicht relevant), Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In der Gemeinde Attenhofen mit den Ortsteilen Attenhofen, Oberwangenbach, Pötzmes und Walkertshofen sind keine Baulücken und Konversionsflächen vorhanden, die im Besitz der Gemeinde sind und damit einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Attenhofen ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte, welche einen Vitalitätscheck zur Ermittlung von Baulücken, drohender Leerstände und Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde, in Auftrag gegeben hat. Leider liegen bisher noch keine verwertbaren Ergebnisse vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Attenhofen sind mit Ausnahme eines kleinflächigen Bereichs im Nordwesten von Walkertshofen (GE) und den Dorfgebieten (MD) keine weiteren Bauflächen als Gewerbegebiet oder Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich der Gemeinde Attenhofen sind innerorts keine freien Bauflächen für ein Gewerbegebiet verfügbar. Auch ist aufgrund der Nutzungen und der damit verbundenen verkehrlichen Anbindung und Konflikte bzw. Emissionen ein Standort im Ortskern nicht

sinnvoll. Weiterhin ist die direkte Nähe zum bisherigen Standort eines der bereits im bestehenden Gewerbegebiet Am Thonhausener Weg liegenden Betriebe ausschlaggebend. Die überplanten Grundstücke im Westen von Walkertshofen können von den Gewerbetreibenden käuflich erworben werden, wenn das Bebauungsplanverfahren mit Erfolg abgeschlossen wird.

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die nördliche Hälfte dargestellte Hopfengarten wurde bereits zwischen 2000 und 2010 aufgegeben. Die **Bodenschätzungs-karte 1: 25.000 (Bayernatlas, www.geoportal.bayern.de)** zeigt für den Geltungsbereich westlich des Feldwegs den Bodentyp Lehm (L) bzw. sandiger Lehm (sL) mit der Bodenzustandsstufe IV und einer **Ackerzahl von 53**. Östlich des Feldwegs liegt ebenfalls ein Acker, ebenfalls auf Lehm, mit der Zustandsstufe IV und einer **Ackerzahl von 51**. Der Landkreisdurchschnitt in Kelheim liegt bei Ackerländern bei 51. Die Werte im Teilbereich A liegen somit im bzw. knapp über dem Landkreisdurchschnitt. Das Planungsgebiet stellt eine landschaftsverträgliche und gut angebundene, kleinflächige Siedlungsentwicklung dar. Rund 20 % des geplanten Gewerbegebietes sind bereits in der nicht parzellenscharfen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verzeichnet und bereits knapp 40 % des Geltungsbereiches (Teilbereich A) durch die vorhandenen Gewerbebetriebe mit Erschließungsflächen überbaut. Es handelt sich somit um eine städtebaulich begründbare Entwicklungsmaßnahme der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.

Der Inanspruchnahme von 0,55 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen (= 51 % des Teilbereichs A) werden nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt: Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient zur zukunftsfähigen Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet und Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze im dörflich geprägten nordöstlichen Gemeindebereich. Die Infrastruktur (Straßenerschließung, Kanal) ist bereits vorhanden. Gerade durch die Synergieeffekte durch Einbezug der bestehenden Betriebe wird dem LEP-Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung getragen.

4.3 Städtebaulicher Kontext (Teilbereiche A, B und C)

Im Teilbereich A ist durch die bestehende Erschließung und Gewerbebebauung bereits ein Ansatz für eine Siedlungserweiterung gegeben. Durch die angrenzenden Nutzungen Gewerbe im Süden und weiter östlich Dorfgebiet ist von einer Konfliktfreiheit auszugehen. Eine Schalltechnische Untersuchung liegt auf Bebauungsplan-Ebene vor. Allerdings ergeben sich hier aus der exponierten Lage am Oberhang besondere Anforderungen im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes, allen voran die Ausbildung eines leistungsfähigen Ortsrandes im Westen.

Die Teilbereiche B und C in Walkertshofen und Pötzmes liegen jeweils innerorts und sind Teil des Siedlungsgefüges. Es schließen in Teil B eine brach gefallene Gewerbehalle (MD) sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) an, die jedoch in Teilen noch unbebaut sind. Die Kleinflächigkeit, hier 0,57 ha im Teilbereich B und 0,08 ha im Teilbereich C, stellt einen weiteren Gesichtspunkt dar. Bei diesen zwei Teilbereichen wird dem landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung schon in der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 4

5.1 Erweiterung Gewerbegebiet „Thonhausener Weg“ und Allgemeine Wohngebiete in Walkertshofen und Pötzmes

Der Geltungsbereich umfasst für das Deckblatt Nr. 4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Attenhofen insgesamt drei Teilbereiche A, B und C.

Im Deckblatt Nr. 4 wird für den **Teilbereich A** am westlichen Ortsrand von Walkertshofen das bestehende Gewerbegebiet Am Thonhausener Weg um ein Gewerbegebiet erweitert (0,30 ha, entspricht GE 3 und GE 4 auf Ebene Bebauungsplan). Des weiteren wird die Darstellung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes, bisher ca. 18 % (0,19 ha) des Teilbereichs A, an die tatsächlichen Gewerbegebietsflächen der Bestandsbetriebe angepasst (0,47 ha). Dies ergibt rund 42 % des Teilbereichs A. Randlich an Ost- und Westseite werden allgemeine Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt (0,19 ha) und die Erschließungsstraße (Ortsstraße, weiß) durch das bestehende Gewerbegebiet nach Norden erweitert (0,11 ha). Diese endet in einer Wendemöglichkeit mit voraussichtlich 22 m Durchmesser. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Biotop Nr. Nr.

7337-0030-002 wird unverändert beibehalten und ragt weiterhin in die randlichen Grünflächen des Geltungsbereichs.

Im **Teilbereich B** wird ein Teil des bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) mit Fließgewässer als Allgemeines Wohngebiet (0,17 ha) ausgewiesen. Das zu erhaltende Grünland als gliedernde Grünfläche wird von 0,37 ha auf 0,18 ha – ohne Gewässerfläche - reduziert, hier allerdings am Oberhang im Südtail außerhalb des Taltiefsten. Der Talraum, der Grabenlauf und das Biotop bleiben unverändert erhalten. Das dargestellte Dorfgebiet im Nordteil wird ebenfalls unverändert beibehalten (0,2 ha). Ebenso werden Feldgehölze sowie Einzelbäume und Schilfbestand mit seiner Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG dargestellt.

Der **Teilbereich C** in Pötzmes wird vollflächig von einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizitätsversorgung“ in ein Allgemeines Wohngebiet (0,08 ha) geändert. Die dargestellte oberirdische Versorgungsleitung, eine 20 kV-Leitung, wird beibehalten.

5.2 Erschließung

Über die Kreisstraßen KEH 30 bzw. LA 41 ist der Ortsteil Walkertshofen an die Bundesstraßen B 299 und B 301 sowie die Bundesautobahn A 93 München – Holledau – Regensburg (ca. 10 min) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung in **Teilbereich A** zum Gewerbegebiet in Walkertshofen erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Thonhausener Weg“, welche im Süden an die Kreisstraße KEH 30 anschließt (= hier Hauptstraße). Die Erweiterung der Erschließungsstraße endet in einer Wendepflanzung mit 22 m Durchmesser.

Im **Teilbereichs B** in Walkertshofen wird das Dorfgebiet (brach liegende Gewerbehalle) von Norden über die Spitzauer Straße bereits erschlossen. Das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet grenzt direkt an den südlich anschließenden Lerchenweg an und wird über diesen von Südwesten erschlossen. Am Ostrand wird ergänzend eine Fußwegeverbindung mit Brücke über den Bachlauf aufgenommen. Östlich im Gebiet ist im Deckblatt ein Fußweg dargestellt. Dieser ist aufgrund der Darstellung im Maßstab 1 : 5.000 nicht parzellenscharf. Die Gemeinde Attenhofen ist sich der hier vorhandenen, naturschutzfachlich wertvollen Vegetationsbestände bewusst. Ein befestigter, z. B. asphaltierter Ausbau, ist von der Gemeinde Attenhofen nicht geplant. Der Weg ist an das hier äußerst sensible Gebiet anzupassen. Beabsichtigt ist weiterhin ein „einfacher Fußweg“, der durch das Gebiet führt, ggf. wird auch eine kleine Brücke benötigt. Die Gemeinde ist sich der besonderen Bedeutung und des naturschutzfachlichen Wertes des Talraums bewusst. Im Zuge der Realisierung wird hier die äußerst sensible Geländesituation (Talraum, Fließgewässer, wertvolle Feuchtfelder) durch entsprechend verträgliche Bauweisen gewürdigt und geachtet.

Der **Teilbereich C in Pötzmes** ist über den Kirchweg über eine Zufahrt von Nordosten aktuell bereits verkehrlich sehr gut erschlossen. Hier erfolgt die überörtliche Erschließung über die Kreisstraße KEH 31, die v. a. nach Westen in wenigen Minuten über Pötzmeser Straße oder Ringstraße zur Bundesstraße B 301 in Mainburg führt.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung **der beiden geplanten Wohngebiete in Teilbereich B und C** sind derart angeordnet, dass das Landschaftsbild möglichst gering beeinträchtigt wird. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch die umliegende Bebauung und die bestehenden Baumstrukturen in den Privatgärten gewährleistet. Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt hierbei im Zuge des Landschaftsplan-Deckblatts nur eine Darstellung der wesentlichen Bäume, aber keine Differenzierung der Grünflächen oder Darstellung der zu erhaltenden Abschnitte der Gehölze. Im Teilbereich A stellen die Ortsrandeingrünung im Westen und die Einbindung der exponierten Bebauung in Höhenlage die wesentlichen Kriterien dar. Hierzu ist auf der Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept zu erstellen, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage Rechnung zu tragen. Insgesamt sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

Teilbereich A

- dauerhafte Sicherung des auf Flächennutzungsplan-Ebene verzeichneten Biotops am Nordrand des Geltungsbereichs, einem wärmeliebenden Waldrandbereich,

- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur (Ranken, Hecken/Biotope) v. a. am West- und Ostrand als Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft,
- Festsetzung einer Straßenraumbegrünung durch Großbaumreihen,
- Festsetzung einer 10 m breiten Schutzbepflanzung als Schutzpflanzung von Wohnnutzungen gegenüber bestehendem Hopfengarten,
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (hier Ausbau des vorhandenen Feldwegs).

Teilbereich B

- Erhalt der gliedernden Grünflächen im Talraum zwischen Dorfgebiet und geplantem Allgemeinen Wohngebiet, dauerhafte Sicherung und Gewährleistung einer regelmäßigen extensiven Pflege,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur durch Sicherung des bestehenden Biotops mit Feldgehölzen und Einzelbäumen sowie Grabenlauf mit Schilf,
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (hier Ausbau des vorhandenen Lerchenwegs),
- Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung am Ostrand des Geltungsbereiches, Ausbildung wie bisher als ein einfacher Fußweg,
- Erhalt der geschützten Bestände nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 23 BayNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG.

Teilbereich C

- Erhalt der gliedernden Grünflächen im Talraum zwischen Dorfgebiet und geplantem Allgemeinen Wohngebiet,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur (Ranken, Hecken und Grabenlauf weiter außerhalb im Talraum),
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (hier Ausbau des vorhandenen Feldwegs als Erschließung).

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Attenhofen. Für die Flächennutzungsplanebene maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.2, 6.1 und 9.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, 2. Erweiterte Auflage, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den **Teilbereich A** in Walkertshofen mit **landwirtschaftlicher Nutzung** v. a. als Ackerfläche bzw. Ackerbrache im Nordosten, aber auch Grünland und Grünfahrt sowie Hopfengarten, ergibt sich eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Die bestehenden Gewerbe- und Straßenflächen, ebenfalls Bestandskategorie I, sind nicht mehr auszugleichen. Lediglich die Baum-Strauch-Heckenbestände, das beeinträchtigte Biotop und der Waldrand im Norden werden in **Bestandskategorie II** eingeordnet.



Überlagerung Bestand mit Planung
Schrägschraffur gelb = geplantes WA
Schrägschraffur pink = geplantes MD

Im **Teilbereich B** wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf 0,17 ha, vgl. gelbe Schrägschraffur in der Abbildung links, ausgewiesen. Im Teilbereich B betrifft die geplante Bebauung im Süden Intensiv-Grünland, somit Bestandskategorie I (0,13 ha). Die betroffenen Gehölze (0,04 ha) sind in Bestandskategorie II einzustufen. Der Talraum (Gabenlauf, Schilf, Gehölze, amtlich kartierter Biotop) ist in Bestandskategorie III einzustufen und das Dorfgebiet mit der brach gefallenen Gewerbehalle in Kategorie I. Die Gehölze um die Halle hierzu zählen wiederum zu Kategorie II. Das bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Dorfgebiet (MD) bleibt unverändert, wie bisher, auf 0,20 ha erhalten, siehe Schrägschraffur in pink. Somit erfolgt formal auf Flächennutzungsplan-Ebene kein Eingriff. Innerhalb des MD liegen ca. 540 m² der geschützten Baum-Strauch-Hecke (grün mit Kreisen), die zerstört werden könnten, wenn die maximal mögliche GRZ des Dorfgebiets von 0,6 für einen Neubau ausgenutzt wird.

Auf der verbleibenden zentralen Fläche im Gebiet (0,20 ha) wird eine gliedernde Grünfläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist.

Etwa 360 m² der Baum-Strauch-Hecke (grün mit Kreisen) werden in Teilbereich B durch die Planung des WA überlagert und könnten somit im Falle einer Bebauung – auf Bebauungsplan-Ebene oder im Baugenehmigungsverfahren – nicht erhalten werden. Jedoch ist die Abgrenzung auf Flächennutzungsplanenebene nicht parzellenscharf.

Im **Teilbereich C** trifft für das geplante Wohngebiet die **Kategorie I** zu, da es sich hier um Intensiv-Grünland in Hanglage handelt.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Aufgrund des geplanten Gewerbegebietes mit jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 lässt sich ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad erwarten, der die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuordnet. Die **Wohnbauflächen** in den **Teilbereichen B und C** weisen in der Regel eine **GRZ unter 0,35** auf (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) und sind daher in **Typ B** einzustufen. Als Eingriffsflächen zählen im Teilbereich A insgesamt 0,53 ha Gewerbegebiet (hiervon 0,01 ha A II und 0,52 ha A I), in Teilbereich B die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,17 ha (hier 0,13 ha B I und 0,04 ha B II) und in Teilbereich C die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,08 ha (B I). Der Talraum mit amtlich kartiertem Biotop in Teilbereich B bleibt hierbei vollständig erhalten. Nur eine Fußwegeverbindung mit Brücke wird am Ostrand, wie bisher, als einfacher Fußweg vorgesehen.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bei der Kombination A I ist somit die Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 – 0,6 anzusetzen, bei der Kombination A II eine Spanne von 0,8 – 1,0, bei B I von 0,2 bis 0,5 und bei B II von 0,5 bis 0,8. Hieraus errechnet sich auf **Flächennutzungsplan-Ebene** ein **Ausgleichsbedarf**

von 0,164 – 0,322 ha für Teilbereich **A**, hier A I mit 0,52 ha x 0,3 bis 0,6 und A II 0,01 ha x 0,8 bis 1,0 , vgl. auch Umweltbericht Kapitel 5.3 und 5.4 zur Bebauungsplan-Ebene (Wert abweichend, da konkret),

von 0,028 – 0,097 ha für Teilbereich **B** (nur für das WA im Süden, hier B I 0,04 ha x 0,2 bis 0,5 und B II 0,153 ha x 0,5 bis 0,8, MD unverändert, d. h. formal hier kein Eingriff auf Flächennutzungsplan-Ebene),

von 0,016 – 0,040 ha für Teilbereich **C** in Pötzmes.

Für **Teilbereich B** gilt jedoch, dass im Fall einer darauf folgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren erhebliche Beeinträchtigungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Dies resultiert aus dem möglicherweise nötigen Eingriff in den Grundwasserhaushalt sowie geschützte Bestände nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 23 BayNatSchG (Feuchtfleichen) sowie Art. 16 BayNatSchG (Gehölzbestände) und artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Diese Belange sind auf der möglicherweise folgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erneut zu bewerten.

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 4 für die drei Teilbereiche A, B und C **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Bauleitplanung der **Gemeinde Attenhofen** zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 4 für die Teilbereiche A, B und C wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 4 wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im beiliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 4 Teilbereiche A, B und C der Gemeinde Attenhofen sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Sämtliche drei Teilbereiche A, B und C des Deckblatts Nr. 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befinden sich nicht in der Nähe von gesicherten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Laut Internetviewer (www.geoportal.bayern.de, 2019) liegen im gesamten Gemeindegebiet keine Trinkwasserschutzgebiete.

Im **Teilbereich A** liegt kleinflächig die südlichste Ecke des Geltungsbereichs im „wassersensiblen Bereich“.

Auf Bebauungsplan-Ebene erfolgt die **Ableitung des Regenwassers** aus dem GE 3 analog des Schmutzwasserkanals an der Ostseite des Baugebietes im Grünstreifen und muss um die Breite der Fl.Nr. 762/1 verlängert werden. Für die gedrosselte Ableitung des Regenwassers wird ebenfalls in dem Grünstreifen an der Ostseite des Geltungsbereiches eine Geländemulde angelegt. Diese Mulde wird bis zur Hauptstraße (KEH 30) verlängert und mündet in den bestehenden Querdurchlass DN 400. Der Durchlass mündet in den vorhandenen Graben östlich des Sportplatzes (zwischen den Fl.Nr. 50 und 47/4, 47/5) und dieser Graben fließt am südlichen Rand der Fl.Nr. 47/5 in den Wangenbacher Bach. Der vorhandene Durchlass durch die KrKEH 30 dient zur Entwässerung der nördlich gelegenen Talmulde. Das Regenwasser der Teilfläche GE 1a wird über einen Sickerschacht, der westlich der Maschinenhalle liegt versickert. Für die Teilflächen GE 1b und GE 4 ist ebenfalls eine Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Auf Bebauungsplan-Ebene erfolgt der Hinweis Nr. 0.12: „Mit dem Bauantrag für die einzelnen Gewerbeparzellen ist die Niederschlagswasserbehandlung mit den vorstehenden Nachweisen nach ATV vorzulegen.“ Bei den bereits bebauten Parzellen GE 1 (Baggerbetrieb Hoch) und GE 2 (KFZ-Betrieb Reihmair) wurden 2014 bzw. 2002 als Einzelbauvorhaben genehmigt. Hierbei wurden die damaligen Auflagen laut dem Genehmigungsbescheiden für die Entwässerung der Gewerbeparzellen eingehalten.

Das **Schmutzwasser** der Teilflächen GE 1a, GE 1b und GE4 wird über die bestehenden Schmutzwasserkanal, der nördlich der Kreisstraße KEH 30 bis zur Fl.Nr. 765/4 und anschließend westlich des Thonhauser Weg auf Privatgrund bis zur GE 4 verläuft entwässert. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus der Parzelle GE 2 erfolgt an der Ostseite der Fl.Nr. 762/2 bis zum Schmutzwasser-schacht bzw. Durchlass DN 400 an der Hauptstraße (KrKEH 30).

Für die Ableitung des Regenwassers besteht eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde, die besagt das das überschüssige Regenwasser auf dem an das Gewerbegebiet angrenzenden Grundstückstreifen der Flurnummer 8/5 oberflächlich in einer Mulde kaskadenförmig abgeleitet werden kann. Diese Mulde mündet dann in den Durchlass DN 400 an der Kreisstraße und fließt dann östlich des Sportgeländes zum Wangenbach.

Im **Teilbereich B** befindet sich der Talraum, das gesamte tiefer liegende Gelände im „**wassersensiblen Bereich**“ laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG, Quelle: <http://www.geodaten.bayern.de/>). Im Norden der Fl.Nr. 156 verläuft ein Fließgewässer im Taltiefsten. Im Umfeld ist mit Schichtwasser- bzw. Quellaustritten zu rechnen. Zudem ist ein sehr geringer Grundwasserflurabstand aufgrund der vorhandenen Vegetationsbestände (u.a. Schilfröhricht) zu erwarten. Zudem ist von einer Überschwemmungsgefährdung im tiefer liegenden Talraum auszugehen. Daher wird vom Bachlauf ein **Abstandstreifen von mind. 10 m von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Einfriedung und intensiven Nutzung freigehalten**. Hier erfolgt eine **Darstellung als „gliedernde Grünfläche“** auf Flächennutzungsplan-Ebene. Dieser Mindestabstand ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwingend notwendig, um eine fachgerechte Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers, seine ökologische Funktionsfähigkeit und den Hochwasserabfluss nach §§ 39 und 41 WHG sicherzustellen. Die Lage des Fließgewässers im Geltungsbereich entspricht nicht der Realität und wird deshalb im Plan korrigiert. Eine konkrete verbindliche Bauleitplanung für den Teilbereich B liegt hier allerdings bisher nicht vor.

Der **Teilbereich C** in Pötzmes wird ebenfalls von wassersensiblen Bereichen des südlich verlaufenden Taleinzugs leicht berührt.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau und ist als gesichert zu betrachten. Die bestehenden Leitungen werden auf Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit planlicher Festsetzung 8.3 dargestellt.

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 20 l/s mit dem erforderlichen Vordruck von 1,5 bar zur Verfügung (alle drei Teilbereiche). Die Erschließungskosten werden nach der Satzung des WZV berechnet.

Gasversorgung

entfällt

Fernwärme

entfällt

Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die bestehenden Niederspannungsleitungen werden auf Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit planlicher Festsetzung 8.5 dargestellt. 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.

Fernmeldeanlagen

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom AG wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden. Die bestehenden Glasfaserleitungen sind auf Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit planlicher Festsetzung 8.4 verzeichnet.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Walkertshofen besitzt ein Mischwasserkanalsystem. Das Schmutzwasser wird mit einer Pumpstation zur Kläranlage der Stadt Mainburg in Dirschengrub gepumpt und dort gereinigt. Die bestehenden Leitungen werden auf Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 aufgezeigt.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch zentrale Müllentsorgung des Landkreises Kelheim und kann als gesichert betrachtet werden. Auf Bebauungsplan-Ebene werden die Begegnungsbreiten nach DGUV von 4,75 m sowie die Mindestgröße des Wendehammers eingehalten.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen.

Für den **Teilbereich A** liegen die Betriebsleiterwohnungen der bestehenden Gewerbebetriebe im Geltungsbereich. Auf Grund der Ausweisung als Gewerbegebiet in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet wird von keinen wesentlichen Auswirkungen ausgegangen. Die nächsten Dorfgebiete mit Wohngebäuden befinden sich mehr als 100 m östlich des Planungsgebiets. Die nächsten Allgemeinen Wohngebiete befinden sich über 400 m östlich des Teilbereichs A.

Aufgrund der **Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung** zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des „GE – Am Thonhausener Weg“ in Walkertshofen, Auftragsnummer 6917.0/2019-AS, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster vom 18.08.2020 (85 Seiten) ist im Teilbereich A ausschließlich ein Gewerbegebiet möglich, jedoch kein Mischgebiet. Der Planstand auf der Flächennutzungsplan-Ebene stellt daher im Vergleich zum Vorentwurf kein Mischgebiet mehr dar. Die redaktionell angepasste Schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Anlage bei.

Der Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten wird auf Bebauungsplan-Ebene eingehalten, siehe hierzu Kapitel 5.11.1 der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Für die **Teilbereiche B und C** erfolgt lediglich eine Änderung auf Flächennutzungsplan-Ebene. Hier werden Allgemeine Wohngebiete in direktem Anschluss an bereits bestehende Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Daher ist hier von **keinen Konflikten** im Hinblick auf den Schallschutz auszugehen.

Das Feuerwehrhaus nördlich Teilbereich C stellt eine charakteristische Innerortsnutzung ländlicher Siedlungen dar. Eine Nähe zu Wohngebäuden ist somit unvermeidbar. Jedoch stellt ein Feuerwehrhaus in Bezug auf schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm eine Ausnahme dar, siehe auch Schreiben des Landratsamtes Kelheim zu einer vergleichbaren Planung vom 14.11.2019:

„Noch viel wichtiger ist jedoch die Ausnahmeregelung bei Notsituationen nach Nr. 7.1 TA Lärm. Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm überschritten werden. Dies ist der Fall, wenn das Leben, die Gesundheit, das Eigentum Dritter oder die Rechtsordnung oder die Grundlagen des menschlichen Zusammenlebens in konkreter Situation bedroht sind. (vgl. S.143, Ausgaben 2000, Klaus Hansmann). Einsätze der Feuerwehr dienen zur Abwehr von Gefahren und der Rettung von Menschen, sodass hier zum Wohle der Allgemeinheit die Toleranz bezüglich des Lärmschutzes vom Gesetzgeber höher angesetzt ist.“ Daher teilt die Gemeinde Attenhofen die geäußerten Bedenken des Landratsamtes Kelheim – Immissionsschutz - zu den Umwelteinwirkungen durch Lärm der nahe liegenden Feuerwehr im vorliegenden Fall nicht. Ein Schalltechnisches Gutachten wird für Teilbereich C für nicht erforderlich gehalten.

Die möglichen **Immissionen durch Niederfrequenzanlagen** (Teilbereich C) **oder Geruch** (Teilbereiche B und C) werden – sofern dann noch gegeben – **konkret im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene immissionsschutztechnisch überprüft**.

Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden, wenn ein Mindestabstand von 1 m zwischen Wohngebäude und 20kV-Freileitung in Teilbereich C besteht.

Nahe Teilbereich C liegen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 115 und 17/5 derzeit keine tierhaltenden Betriebe vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Strom- und Gasleitungen

In den Teilbereichen A und B bestehen bereits Gebäude. Hier befinden sich unterirdische Leitungstrassen.

Den Teilbereich C überspannt eine Mittelspannungs-Freileitung. Im Nordosteck innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Mittelspannungs-Mast (Typ, 12/37 KN, Mastnummer 109224).

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder der Verdacht auf Fundmunition bekannt. Für **Teilbereich A** liegt ein **Prüfbericht** der Entnahme und Untersuchung von Oberbodenmischproben, Umwelttechnische Klassifizierung „B-Plan Gewerbegebiet Thonhauser Weg, Walkertshofen“, Projektnummer 19162508 (13.01.2020) – IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, vor, siehe Anlage zur Begründung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Für die **Teilbereiche B und C** können Altlasten nicht ausgeschlossen werden, hier durch die Halle in Teilbereich B und das Trafogebäude in Teilbereich C. Es werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, sobald hier konkrete Planungsabsichten bzw. eine verbindliche Bauleitplanung anstehen.

Denkmalschutz

In allen drei Teilbereichen befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in den Gebieten oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

11. Flächenbilanzen derzeitige Ausgangssituation und Planung Deckblatt Nr. 4

Flächenbilanz

Teilbereich A	wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan		Dbl. Nr. 4 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet (GE)	0,19 ha	17,8 %	0,77 ha	71,9 %
Hecken (Eingrünung von Ortsrändern)	0,20 ha	18,7 %	--	--
landwirtschaftliche Nutzflächen (Hopfengarten)	0,61 ha	57,0 %	--	--
gliedernde Grünflächen	--	--	0,19 ha	17,8 %
Verkehrsflächen	0,07ha	6,5 %	0,11 ha	10,3 %
Geltungsbereich Teil A	1,07 ha	100 %	1,07 ha	100 %

Teilbereich B	wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan		Dbl. Nr. 4 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	--	--	0,17 ha	29,8 %
Dorfgebiet (MD)	0,20 ha	35,1 %	0,20 ha	35,1 %
Grünland (Erhaltungsgebot in Auenbereichen) mit Fließgewässer	0,37 ha	64,9 %	--	--
gliedernde Grünflächen mit Fließgewässer	--	--	0,20 ha	35,1 %
Geltungsbereich Teil B	0,57 ha	100 %	0,57 ha	100 %

Teilbereich C	wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan		Dbl. Nr. 4 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	--	--	0,08 ha	100 %
Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizitätsversorgung“	0,08 ha	100 %	--	--
Geltungsbereich Teil C	0,08 ha	100 %	0,08 ha	100 %

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796) das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. L, S.2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl, S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 G vom 13.05.2019 (S. 706).
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.