

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



Begründung
zum
Deckblatt Nr. 1
des
Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes

„Bruckfeld“

in Attenhofen

Aufgestellt:

Furth, den 05.05.2025

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:	7
6. Satzung	8
7. Inkrafttreten	8

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenhofen beschloss in seiner Sitzung vom 18.02.2025 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes „**Bruckfeld**“ im Ortsteil Attenhofen durch das Deckblatt Nr. 1. Der Bebauungsplan wurde 2021 nach den Vorgaben des § 13 b BauGB aufgestellt und genehmigt.

Im Deckblatt Nr. 1 ist auch der genehmigte Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan vom 15.06.2021 in der Fassung vom 16.11.2021 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 b 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 „**Bruckfeld**“ zu überarbeiten und für drei Parzellen eine Änderung der Nutzung vorzunehmen.

Nach dem Bau der Straßen im Baugebiet wurden die festgesetzten Höhen der Wohngebäude Parzelle für Parzelle gegenüber dem Gelände und Straße vor Ort überprüft. Es ergaben sich mehrere Änderungen der festgesetzten Gebäudehöhen, diese wurden im Deckblatt Nr. 1 und der neu eingearbeiteten Tabelle unter Punkt 0.7.2 Gebäudehöhen einschließlich der dazugehörigen Straßenhöhen ergänzt. Die tatsächlichen Straßenhöhen wurden nach der Fertigstellung der Baugebieterschließung tachymetrisch aufgenommen.

Die Gemeinde Attenhofen wollte mit der Erschließung des Baugebietes die Situation für die Fußgänger bzw. der Schulkinder wesentlich verbessern. Der bestehende Gehweg entlang der Pfarrer-Schmid-Straße (KEH 31) wurde auf der Nordseite der Straße bis zum Grundstück Fl.Nr. 377 (Hausnummer 19) in Absprache mit der Verkehrsbehörde verlängert. Die Überquerung der Pfarrer-Schmid-Straße ist für die Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße wesentlich übersichtlicher, als wie ursprünglich vorgesehen die Variante an der Nordseite des Bebauungsplanes.

Mit der vorstehenden Änderung der Planung war die Verlängerung des Geh- und Radweges bis zur Fl.Nr. 441/2 nicht mehr erforderlich und wurde deshalb auch nicht mehr ausgeführt. Diese vorgesehene Grünfläche mit der Fl.Nr. 441/8 (ca. 288 m²) mit dem unterirdischen Regenrückhaltebecken soll mit der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Kinderspielplatz um genutzt werden. Mit der Verlegung des Kinderspielplatzes konnte die ursprünglich vorgesehene Parzelle des Spielplatzes als eine kleine Bauparzelle mit der Parzellennummer 25 (ca. 360 m²) für ein Wohnhaus mit Garage überplant werden.

Des Weiteren wurden die beiden Tiny-Haus Parzellen 23 und 24 b vereint und zu einer Parzelle 23 mit einer Einfamilienhausbebauung abgeändert unter Beibehaltung der Baugrenzen.

Im Zuge der Bepflanzung der Schutzpflanzung gegenüber dem Hopfengarten wurde entlang der Parzelle 14 der Pflegeweg fortgeführt.

4. Durchgeführte Änderungen:

- Die Änderungen basieren auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan „**Bruckfeld**“ in Attenhofen i. d. F. vom 16.11.2021. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt uneingeschränkt aufrechterhalten. Alle wesentlichen Aussagen der textlichen und planlichen Festsetzungen wie Erschließung, Grundflächenzahl (GRZ), Grünordnung und Aussagen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bleiben unverändert.

Folgende Änderungen werden mit dem Deckblatt 1 vorgenommen.

- Für sämtliche Bauparzellen 1 bis 25 wurden die festgelegten max. Oberkante des Erdgeschoßes über Normalnull (m ü. NN) vor Ort überprüft und gegenüber den Bebauungsplanentwurf dementsprechend abgeändert. Gleichzeitig sind auch die Grenzpunkte entlang der Erschließungsstraßen höhenmäßig bestimmt worden. Damit lässt sich ohne großen Aufwand die Festsetzungen der Gebäudehöhen unter Punkt 0.7.2 des Deckblattes Nr. 1 vom Bebauungsplan „Bruckfeld“ überprüfen.
- Mit der Verlängerung des Gehweges entlang der Pfarrer-Schmid-Straße (KEH 31) bis zur Hausnummer 19 konnte auf die geplante Ausführung des Geh- und Radweges auf der Flurnummer 441/8 verzichtet werden. Mit dieser Umplanung konnte der geplante Kinderspielplatz von der Fl.Nr. 441/16 auf diese Fläche verlegt werden.
- Durch die Verlegung des Kinderspielplatzes an die Nordostseite des Bebauungsplanes konnte die neue Parzelle Nr. 25 mit einem Einfamilienhaus mit Garage überplant werden. Auch die beiden nebeneinander liegenden Kleinhausparzellen 23 und 24 wurden zu einer Einfamilienhausparzelle Nr. 23 unter Beibehaltung der Baugrenzen vereint. Damit konnte die Gemeinde den Wunsch von Bauwilligen nach einem kleinen flächenmäßigen Baugrundstück bzw. Einfamilienhausparzelle Rechnung tragen.
- Die Schutzpflanzung gegenüber dem Hopfengarten wurde durchgehend ohne den Verbindungsweg von der Wendeplatte zum Feldweg angepflanzt. Zur besseren Pflege bzw. Unterhaltung der Schutzpflanzung soll der Pflegeweg entlang der Parzelle 14 mit einer Breite von 3,00 m zum bestehenden Feldweg fortgeführt werden.

- Unter Punkt 0.4.3 Stützmauer der textlichen Festsetzungen sollen Aufschüttungen bis zu 1,00 m Höhe anstatt 0,50 m zugelassen werden, um die Geländehöhen besser angleichen zu können.
- Die Wandhöhe für die abweichende Bauweise unter Punkt 3.4 soll auf 4,00 m erhöht werden, um bei unter Straßenniveau tieferliegenden Baugrundstücken die Grenzbebauung von Garagen zu erleichtern. Die betreffenden Parzellen sind dementsprechend markiert.
- Es sollen keine farblichen Festsetzungen zu Dacheindeckungen für Blechdächer unter Punkt 0.7 Gebäude vorgenommen werden. Die entsprechenden Farben werden aus dem Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes gestrichen.
- Des Weiteren wurden im Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Bruckfeld“ der Standort des Trafo mit der Leitungsführung der Mittelspannungsleitung sowie die Lage der Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hallertau ergänzt.

5. Verfahrensablauf:

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

5.1 Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Attenhofen hat in der Sitzung vom 18.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Bürgerbeteiligung:

Die Gemeinde Attenhofen hat in der Zeit vom 19.05.2025 bis 27.06.2025 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

5.3 Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 2 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 19.05.2025 bis 27.06.2025 gesetzt.

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

a.	Landratsamt Kelheim	Kelheim
b.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Abensberg
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
f.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
g.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
h.	Bayerischer Bauernverband	Abensberg
i.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	München
j.	Bund Naturschutz in Bayern	Abensberg
k.	Landesbund für Vogelschutz	
l.	Stadt Mainburg	Mainburg
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
n.	Deutsche Post AG	
o.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
p.	Bayernwerk Netz GmbH	Altdorf
q.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	
r.	Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau	Au i.d.Hallertau

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

5.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

5.4.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

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

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

6. Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

Die Gemeinde Attenhofen erlässt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 BauGB und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „**Bruckfeld**“ – **Deckblatt Nr. 1** in Attenhofen vom 05.05.2025 i. d. F. vom und die dazugehörige Begründung vom 05.05.2025 i. d. F. vom

als **S A T Z U N G**

7. Inkrafttreten

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „**Bruckfeld - 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 „**Bruckfeld - Deckblatt Nr. 1**“ in Kraft.

Gemeinde Attenhofen

Attenhofen, den

.....
Stiglmaier - 1. Bürgermeister

Planung:

Aufgestellt: Furth, den 05.05.2025

