

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	16
7. Inkrafttreten	16

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenhofen beschloss in seiner Sitzung vom 21.01.2025 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 a 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 24a 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 Pflweg 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 21.01.2025 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:**

e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
f.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayerischer Bauernverband	Abensberg
i.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	München
j.	Bund Naturschutz in Bayern	Abensberg
k.	Landesbund für Vogelschutz	
m.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
n.	Deutsche Post AG	
o.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
q.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	

5.4.2 **Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:**

c.	Regionaler Planungsverband Region 13 Schreiben vom 24.06.2025	Landshut
d.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 10.06.2025	Abensberg
g.	Wasserwirtschaftsamt E-Mail vom 22.05.2025	Landshut
l.	Stadt Mainburg Schreiben vom 13.05.2025	Mainburg

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

die in der Sitzung des Gemeinderates Attenhofen am 19.08.2025 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a.	Landratsamt Kelheim Schreiben vom 17.06.2025	Kelheim
----	---	----------------

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass in diesem betroffenen Bereich Jahrzehnte Hopfengärten vorhanden waren. Inwiefern daher ggf. Schadstoffbelastungen, z. B. durch Teerölrückstände, Quecksilber, Kupfer, Chrom/Chromat, Brom, etc., im Boden verblieben sind, sollte durch chemische Untersuchungen geklärt werden. Untersuchungsergebnisse wurden nicht vorgelegt.

Beschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung) und eine In-Situ Beprobung von Oberboden (Umwelttechnische Klassifizierung) erstellt. Diese Unterlagen dem Bebauungsplan als Anlage 1 und 2 bei.

Im Untersuchungsgebiet wurde in allen entnommenen Mischproben eine erhöhte Kupferbelastung festgestellt, die den Vorsorgewert gemäß BBodSchV, Anhang 2, Pkt. 4.1 für die Bodenart Lehm/Schluff überschreitet. Erhöhte Kupferbelastungen sind in den Hopfenanbaugebieten in Bayern bekannt. Für Kinderspielflächen und Wohngebiete ist für Kupfer nach Tabelle Punkt 1.4 der BBodSchV kein Prüfwert (gültig für Flächen im Endzustand) erfasst, da Kupfer als nur relativ gering human-toxisch gilt. Weitere Parameter wie Chromat und Brom wurden in keiner Probe nachgewiesen.

Nach Seite 4 der In-Situ Beprobung von Oberboden liegen nur erhöhte Gehalte von Kupfer vor, die vermutlich auf kupferhaltige Pflanzenschutzmittel durch den Hopfenanbau zurückzuführen sind.

Eine schädliche Verunreinigung und somit ein Handlungsbedarf liegen aber noch nicht vor.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Gegen die Änderungen des Deckblattes bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände. Weitere Anregungen darüber hinaus bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Beschluss:

Von Seiten des Straßenverkehrsrechts liegen keine Anregungen vor.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände.

Die erforderlichen Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrsicht) sind ganzjährig durch die Gemeinde Attenhofen freizuhalten.

Beschluss:

Seitens der Kreisstraßenverwaltung liegen keine Einwände vor.

Das erforderliche Sichtfeld von 70 m wird von der Gemeinde ganzjährig freigehalten.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße der Parzelle 1 und 22 sind ein kurzes Stück an den Mündungsbereich der Erschließungsstraße bei Parzelle 22 entgegenzubringen und dort zur Leerung/Abholung bereitzustellen und anschließend wieder zurückzuholen. Die Müllgefäße der Parzellen 18 und 19 sind direkt an der Einmündung zur Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen und anschließend wieder zurückzuholen.

Bis zur Fertigstellung des Bauabschnittes 2 ergeben sich folgende Anforderungen:

Ein Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht letztmöglich in der Einmündung zu den Parzellen 18 und 19. Dieser Bereich ist folglich frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Daraus ergibt sich das Erfordernis, dass die Müllgefäße der Parzellen 8, 9, 10, 17b und 24b bis ca. Mitte der Parzelle 23 entgegenzubringen und im Anschluss zurückzuholen sind.

Für die Bereitstellung dort ist ein geeigneter Sammelplatz einzurichten, dessen Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und den von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehältern abzustimmen sind.

Nach Fertigstellung des Bauabschnittes 2 können die Parzellen 8, 9, 10, und 24b direkt angefahren werden, so dass nur noch die Müllgefäße der Parzelle 17b bis zur Erschließungsstraße vorzubringen, dort zur Leerung/Abholung bereitzustellen und wieder zurückzuholen sind.

Die Wendeanlage im Süden am Ende der Erschließungsstraße ist frei von Behinderungen und parkenden Fahrzeugen zu halten.

Beschluss:

Die Müllgefäße der Parzellen 1 und 22 sind bis zum Einmündungsbereich der weiteren Erschließungsstraße vorzubringen. Gleiches gilt auch für die Parzellen 18 und 19 dessen Müllgefäße sind bis zum Einmündungsbereich des Straßenstichs vorzubringen.

Bis zur Fertigstellung des Bauabschnittes 2 sind die Müllgefäße der Parzellen 8, 9, 10, 17b und 24b bis zur Parzelle 23 vorzubringen. Dort wird ein geeigneter Sammelplatz in Abstimmung mit den Parzellenbesitzer eingerichtet.

An der Wendeanlage im Süden am Ende der Erschließungsstraße ist bei Bedarf ein Parkverbot anzuordnen und frei von Behinderungen zu halten.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir bitten, folgende Hinweise zu beachten:

Schutz von Gehölzen:

Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme erwähnt, befinden sich am Rand des Geltungsbereichs gesetzlich geschützte Heckenbestände, deren Schutz gewährleistet werden muss. Während der Bauzeit ist der zur Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestand durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, R SBB, DIN 18 920.

Beschluss:

Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die angrenzenden Heckenbestände sind gesetzlich geschützt. Dessen Schutz muss während der Tief- und Hochbaumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden.

Belange des Immissionsschutzes

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Redaktionelle Hinweise zur Begründung

Auf Seite 4 im 5. Absatz muss es wohl „Parzellen 23 und 24a“ heißen, genauso wie auf Seite 5 beim 4. Punkt.

Redaktionelle Hinweise zum Bebauungsplan

Bzgl. Lärmemissionen haustechnischer Anlagen wird die Aufnahme des folgenden Hinweises zum Schallschutz angeregt:

„Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z. B. Luft-Wärmepumpen) ist der *LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen* in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten“

Beschluss:

Keine Bedenken bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes.

Die redaktionellen Hinweise zur Begründung auf Seite 4 im 5. Absatz und auf Seite 5 im 4. Absatz sind richtig. Es muss in beiden Fällen „Parzellen 23 und 24a“ heißen.

Der Hinweis bezüglich der Lärmemissionen haustechnischer Anlagen wird unter den Punkt 0.28 Immissionsschutz im Bebauungsplan aufgenommen.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen zu der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung keine Anregungen.

Beschluss:

Aus Sicht des Sachgebietes 42 bestehen mit den Änderungen des Bebauungsplanes Keine Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 –Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass nach Durchführung des oben genannten Bebauungsplanverfahrens der fertige Plan „Bruckfeld“, Deckblatt Nr. 1 erst dann in Kraft gesetzt werden kann, sobald die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden ist.

Weiterhin sollte die Präambel die jeweils geltende Fassung der Gesetze beinhalten.

Beschluss:

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

Die Präambel im Deckblatt Nr. 1 wird auf die aktuellen geltenden Fassungen der Gesetze überarbeitet.

Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Bruckfeld“ kann erst nach der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 6 in Kraft gesetzt werden.

b. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung Landshut
Schreiben vom 24.06.2025

Nach Abschluss der Erschließung des Neubaugebietes „Bruckfeld“ beabsichtigt die Gemeinde Attenhofen die Änderung des zugehörigen Bebauungsplanes mit Deckblatt Nummer 1. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. zur Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe an die tatsächliche Höhe der Erschließungsstraßen, zur Verlegung des Spielplatzes sowie zur Überplanung zweier geplanter Tiny-House Flurstücke geschaffen werden. Dabei entstehen in Summe zwei neue Baufelder für Einzelhäuser. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021.

Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung stehen dem Vorhaben nichts entgegen.

Nach dem Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde wird der Regierung von Niederbayern eine rechtswirksame Ausfertigung der Änderung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in Papier und digital übersandt.

p. Bayernwerk Netz GmbH Altdorf
Schreiben vom 23.05.2025

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise mit „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fsgv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH,
Das vorliegende Baugebiet wurde seitens Bayernwerk Netz GmbH bereits erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen gegen das Deckblatt Nr. 1.

Das Planungsgebiet ist bereits vom Bayernwerk Netz GmbH erschlossen und es befinden sich bereits darin betriebene Versorgungsleitungen und -einrichtungen.

Der Hinweis für die gas- und wasserdichten Kabelhausanschlüsse werden unter Punkt 0.29 – Gebäudeanschlüsse der Textlichen Hinweise aufgenommen.

Unter den Punkt 0.20 „Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln“ befinden sich im Deckblatt bereits Hinweise über Arbeiten und Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln. Sollten jedoch Arbeiten und Pflanzungen im Leitungsbereich durchgeführt werden, so sind diese mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die folgenden im Schreiben aufgeführten Merkblätter werden jeden neuen Grundstücksbesitzer mit weiteren Merkblättern in einem gesonderten Schreiben zur Beachtung auferlegt.

- **Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen**
- **Merkblatt zur Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile**
- **Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen**

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr. 6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752/868592.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 GGG im Flurstück 441/5 der Gemarkung Attenhofen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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

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

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

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

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

Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss) an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut Technischen Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 5,50 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG – 4.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Entwurf des DB-Nr. 1 vom BBP/GOP „Bruckfeld“ in Attenhofen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 444/5 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

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

Erschließung und Erschließungskosten

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

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

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über den Entwurf des DB-Nr. 1 vom BBP/GOP „Bruckfeld“ in Attenhofen eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 27.06.2025 wird zur Kenntnis genommen.

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

Änderungen an Leitungen im Straßengrund sind nach dem Verursacherprinzip durch die Gemeinde zu tragen. Da bereits bei der Erschließung des Baugebietes die neue Parzelleneinteilung berücksichtigt wurden, sind nach jetzigem Kenntnisstand keine neuen Leitungsverlegungen bzw. Umlegungen erforderlich.

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

Eventuelle Erschließungskosten werden nach der Satzung des WZV berechnet.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde ist dem WZV eine rechtskräftige Ausfertigung des Deckblattes Nr. 1 vom Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes „Bruckfeld“ zu übersenden.

5.4.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nicht vorgebracht.

6. Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom 19.08.2025

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 19.08.2025 und die dazugehörige Begründung vom 05.05.2025 i. d. F. vom 19.08.2025

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

Geändert: Furth, den 19.08.2025

