

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



**Zusammenfassende Erklärung**

**zum**

**Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan**

**„Lerchenweg“**

**in Walkertshofen**

## 1. **Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan „Lerchenweg“ in Walkertshofen**

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Attenhofen hat am 15.04.2025 beschlossen, für das Gebiet „Lerchenweg“ in Walkertshofen einen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Attenhofen hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am 29.01.2026 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

### **Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 in der VG Mainburg mit der Fassung vom 21.10.2025 stattgefunden, hierbei wurden 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.

### **Fachstellenanhörung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 gesetzt.

### **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 21.10.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Poststraße 2a, 84048 Mainburg (Zimmer 106), während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt.

Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Attenhofen stellt mit Beschluss vom 21.04.2026 den Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplan mit Begründung vom 21.10.2025 in der Fassung vom 21.04.2026 als Satzung fest.

### **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Attenhofen zu dem Bebauungsplan „Lerchenweg“ in Walkertshofen gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungs- mit integrierten Landschaftsplan in Kraft getreten.

## **2. Ziele zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes**

Die Gemeinde Attenhofen möchte mit dem Bebauungsplan „Lerchenweg“ in Walkertshofen den Bedarf an Wohnraum für die überwiegend einheimische Bevölkerung schaffen. Dazu hat sich die Gemeinde Attenhofen entschieden, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und dabei wird das Innenentwicklungspotential nach LEP - Ziel 3.2 genutzt und das Anbindegebot nach LEP - Ziel 3.3 eingehalten.

Nach den zur Verfügung stehenden öffentlichen Unterlagen sind für das Plangebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen und keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete bekannt.

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt ein kartiertes Biotop an, welches mit den Gehölzstrukturen nach Art. 16 BayNatSchG und die Feuchtfleichen mit dem Röhrichtbewuchs nach § 30 BNatSchG und nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind. Für die Pflege des Biotops wird im Anschluss der Bauparzellen ein Pflegeweg geschaffen, der auch zur optischen Trennung zwischen den Parzellen und dem Biotop dient.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2.707 m<sup>2</sup> (0,27 ha) mit 2 Bauparzellen für Einfamilienhäuser und wird momentan landwirtschaftlich als Weide genutzt.

## **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. BauGB in Verbindung mit dem LEP 2020 Leitbild Bayern 2025 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen, dies ist mit dem Bebauungsplan „Lerchenweg“ eingehalten. Um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) wurde dieser Bebauungsplan entwickelt. Im gesamten Gemeindegebiet Attenhofen sind einige Konversionsflächen vorhanden, leider konnte die Gemeinde solche Flächen in den Innerortsbereichen aus unterschiedlichen Gründen nicht erwerben und somit stehen solche Flächen einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Um den kurzfristigen Bedarf an Bauland zu decken, kann die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Lerchenfeld“ auf bisher unbebaute Flächen im Innenbereich von Walkertshofen zurückgreifen.

## **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgütern.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz unterliegt.

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge. Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen, dadurch werden der Boden und der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere, Vögel und Pflanzen gehen verloren. Mit den geplanten Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen führt dies zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den bestehenden Gebieten und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Neuanlage einer Wendefläche mit einem Wenderadius von 22,0 m am Ende des Lerchenweges konnte die Gemeinde endgültig eine Wendemöglichkeit für Müll-, Rettungsfahrzeuge usw. schaffen und damit die Verkehrssituation für die Anlieger wesentlich verbessert werden.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Durch die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Gleiches gilt auch nach den Anregungen der Naturschutzbehörde für den Schutz des anliegenden Biotops. Hier wurde mit der Anlage eines Pflegeweges zwischen der Bebauung und des Biotops ein Trennstreifen zum Schutz geschaffen. Mit der zwingend vorgeschriebenen Hangbauweise der Gebäude und den weiteren Festsetzungen wie die Erhöhung der Wandhöhen wurden weitere Maßnahmen zum Schutz des Biotops durch die Gemeinde festgesetzt.

## **5. Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele und bauen auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen, Eingrünung des Planungsgebietes, sowie Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild sind im Plan enthalten.
- Durch Schaffung von wirksamer grünordnerischer Strukturen, die zur Gestaltung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen dienen.
- Mit den unter Punkt 4. (letzter Absatz) bereits beschriebenen Maßnahmen konnten die sensiblen Bereiche des anliegenden Biotops ausreichend geschützt werden. Die Gehölzbestände des Biotops unterliegen nach Art. 16 BayNatSchG und die Feuchtflächen mit den Röhrichtbeständen nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG dem gesetzlichen Schutz.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im beschleunigten Verfahren des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes „Lerchenweg“ in Walkertshofen nach § 13 a BauGB wurde die Öffentlichkeit beteiligt.

Dies umfasste die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Fachstellenanhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Keine Bedenken und Anregungen wurden von Bürgern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in den Beteiligungen erhoben.

**7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Analog zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung zum Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes enthalten und zusammen mit den jeweils gefassten Beschlüssen des Gemeinderates aufgeführt.

Alle Bedenken und Anregungen wurden im Gemeinderat Attenhofen gerecht abgewogen und entsprechend beantwortet und ausgeräumt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 21.04.2026.

Attenhofen, den .....

.....

Stiglmaier – 1.Bürgermeister