

25 – 12 – 01

Gemeinde: **ATTENHOFEN**

Landkreis: **KELHEIM**

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



B e g r ü n d u n g

zum

B E B A U U N G S P L A N

mit integrierten

GR Ü N O R D N U N G S P L A N

„Lerchenweg“

in Walkertshofen

Aufgestellt:

Furth, den 21.10.2025

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Attenhofen, den.....

.....
1. Bürgermeister – Franz Stiglmaier

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG	4
2.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
2.1	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	5
2.2	BEGRÜNDUNG ZUR LANDESPLANUNG	6
2.3	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	7
2.4	GEWÄHLTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.	9
2.5	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG	9
3.	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	9
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	10
4.1	LAGE, GRÖÖE	10
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISS	11
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDE BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ	12
4.4	GRUNDSTÜCKSV	13
5.	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	14
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	14
5.2	GEMEINBEDARF – ENTFÄLLT –	14
5.3	KINDERGARTEN, SCHULEN UND SPIEL- UND SPORTANLAGEN	14
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENTFÄLLT –	14
5.5	VERKEHR	14
5.6	VERSORGUNG	15
5.7	ENTSORGUNG	16
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ	18
5.9	WASSERWIRTSCHAFT	18
5.10	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	20
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	20
5.13	UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZASPEKTE	21
5.14	IMMISSIONEN, EMISSIONEN	22
5.15	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
5.16	DENKMALSCHUTZ	23
5.17	BRANDSCHUTZ	24
5.18	KLIMASCHUTZ	26
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	27
6.1	VORBEMERKUNG	27
6.2	ANLASS DER PLANUNG	27
6.3	PLANUNGSZIELE	27
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE	27
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	28
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	29
7.1	ERSCHLIEÖUNG (NACH BBAUG)	29
7.2	ERSCHLIEÖUNGSKOSTEN	29
7.3	KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG	29
7.4	KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG	29
7.5	FINANZIERUNG	29
8.	NACHFOLGELASTEN	30
9.	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	30
10.	VERFAHRENSABLAUF	31
10.1	AUFSTELLUNG:	31
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFES:	31
10.3	FACHSTELLENANHÖRUNG:	31
10.4	BÜRGERBETEILIGUNG:	31
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB) UND DER BETEILIGUNG DER BÜRGER:	32
10.6	SATZUNG	33
10.7	INKRAFTTRETEN	33

Anlage 1:

Geotechnischer Bericht – Baugrunderkundung/Baugrundgutachten

Projektnummer 25221619 vom 07.08.2025

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

Deggendorfer Straße 40

94491 Hengersberg

Anlage 2:

Bebauungs- mit Grünordnungsplan „**Lerchenweg**“ in Walkertshofen

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Attenhofen wurde im Zuge der Gebietsreform 1978 aus den folgenden vier Gemeinden Attenhofen, Oberwangenbach, Pötzmes und Walkertshofen zusammengelegt. Diese vier Ortsteile der Gemeinde Attenhofen verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. So erwarten die Bürgerinnen und Bürger in allen vier Ortsteilen von der Gemeinde eine Bereitstellung von Bauland zur weiteren Entwicklung der Dorfgemeinschaften. Die Bereitstellung von Bauland hängt auch im großen Umfang von der Verfügbarkeit von Grundstücken in Ortsnähe der vier Orte ab. Die Veräußerung von Baugrundstücken in der Gemeinde Attenhofen erfolgt überwiegend nur an die einheimische Bevölkerung und Bewerber aus unmittelbar benachbarten Orten, die sich auch in den gemeindlichen Vereinen engagieren.

Das überplante Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Attenhofen zwei Bauparzellen schaffen und die Verkehrssituation für die 14 am Lerchenweg anliegenden Anwesen wesentlich verbessern. Der ca. 425 m lange Lerchenweg besitzt auf der gesamten Länge keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Nun soll am Ende des Weges eine Kehre mit 22,0 m Durchmesser geschaffen werden, wo auch 4-achsige Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge usw. auf einer öffentlichen Verkehrsfläche wenden können.

Mit den beiden Bauparzellen will die Gemeinde kurzfristig die momentane geringe Nachfrage nach Bauland zufrieden stellen. Gleichzeitig braucht sie nicht mit großen Finanzmitteln die Erschließung der zweiten Bauabschnitte in den Baugebieten „Wirtsleiten“ in Walkertshofen und „Bruckfeld“ in Attenhofen vorzunehmen. Mit dieser Maßnahme kann die Gemeinde in Zeiten der knappen Finanzmittel und der angespannten Haushaltslage diese großen Investitionen in die Zukunft verschieben.

Die Gemeinde Attenhofen hat das Baugebiet „Wirtsleiten“ im Südosten von Walkertshofen 2018 entwickelt und anschließend den Bauabschnitt I mit 16 Parzellen 2020 erschlossen. In der Zwischenzeit sind alle 16 Parzellen verkauft und bebaut. Die, von der Gemeinde verkauften Bauparzellen, sind mit einem Bauzwang binnen drei Jahren versehen. Die Gemeinde plant die Erschließung des zweiten Bauabschnittes erst in mehreren Jahren, sobald genügend Bauwillige ihre Bauabsicht kundtun. Gleiches gilt für das Baugebiet „Fuchswinklstraße II“, das 2021 entwickelt wurde und 2023 erschlossen wurde. Von den zwei, der Gemeinde zur Verfügung stehende Bauparzellen, konnten inzwischen beide Parzellen veräußert werden.

Die überplante Fläche des Bebauungsplanes ist bereits in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan vom 19.08.2025 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO enthalten.

Momentan verfügt die Gemeinde in Walkertshofen über keine baureife Bauparzelle.

2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Flächen der Gemeinde Attenhofen, Landkreis Kelheim, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der Fassung 01.06.2023, Anhang 2 - Strukturkarte) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

2.1 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In dem LEP 2023 Leitbild Vision Bayern 2035 sind folgende Leitlinien für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum vorgegeben.

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Als Weiteres sind im LEP unter dem Punkt 3 – Siedlungsstruktur auch Grundsätze enthalten, die bei einer Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt werden sollen.

Punkt 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Grundstück im Süden von Walkertshofen einer Wohnbebauung zugeführt werden, diese Fläche ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan bereits als Bauland für ein Allgemeines Wohngebiet enthalten. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den „Lerchenweg“, damit wird ein weiterer zusätzlicher Flächenverbrauch und -versiegelung vermieden. Mit der Neuanlage einer Wendemöglichkeit am Ende des „Lerchenweges“ wird die Verkehrssituation wesentlich verbessert.

Punkt 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das überplante Gebiet schließt an die bereits einseitige Bebauung des „Lerchenweges“ an. Die überplante Fläche ist wie unter Punkt 3.1 erwähnt, bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Die Gemeinde Attenhofen verfügt über keine Flächen im Innenbereich bzw. Konversionsflächen zur Verwirklichung von Wohnbauten. (Siehe nächsten Punkt dieser Begründung).

Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an die bestehende Bebauung des „Lerchenweges“ in Walkertshofen und damit wird eine beidseitige Bebauung des Weges erreicht.

Punkt 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Flurnummer 156 der Gemarkung Walkertshofen ist eine kleine nach Norden hin zum Wangenbacher Bach abfallende Wiesengrundstück, der südliche Teil wird momentan als Weidefläche für Pferde genutzt wird. Der nördliche steil abfallende Teil des Grundstücks, welches vom kartierten Biotop Nr. 7337 – 0026 – 003 überlagert ist, bleibt weiterhin unberührt und wird mit einem Grünweg zum Unterhalt des Biotops ergänzt.

Die Bodenschätzwerte für die Fläche liegen für das Grünland bei 56 und 49 und liegen damit nur knapp über dem Landkreisdurchschnitt Kelheim mit 51 bzw. 43. Alternative Flächen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes liegen nicht vor und das Gebiet ist auch im gültigen Flächennutzungsplan schon als Bauland enthalten.

2.2 Begründung zur Landesplanung

Im Regionalplan der Region Landshut (13) gehört die Gemeinde Attenhofen zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Für die Gemeinde Attenhofen bzw. dem Planungsgebiet liegen laut dem Regionalplan keine Ziele der Raumordnung für Siedlung und Versorgung und Landschaft und Erholung vor.

Nach der Regionalplanung soll das Mittelzentrum Mainburg bevorzugt zum zentralen Versorgungszentrum für seine umliegenden Gemeinden entwickelt werden. Hierzu gehören besonders die Ausweitung des Angebots an Arbeitsplätzen und der Ausbau des Dienstleistungsbereichs.

Diesen Grundsätzen und Zielen stehen der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes „Lerchenweg“ in Walkertshofen nichts entgegen.

2.3 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Attenhofen herrscht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken von Seiten der Gemeindebevölkerung und die Gemeinde verfolgt vorrangig das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Gemeinde Attenhofen ist Mitglied der ILE Hallertau Mitte und hat einen Vitalitätsscheck in Auftrag gegeben. Bisher liegen noch keine verwertbaren Ergebnisse vor.

Bevölkerungsentwicklung

Die Daten für die Einwohnerentwicklung wurden der „Statistik kommunal 2024“ und für die Prognose dem „Demographie-Spiegel“ der Gemeinde Attenhofen entnommen.

Jahr	Gemeinde Attenhofen Einwohner	Personen laut Demographie- spiegel	Veränderung absolut zum Vorjahr
2010	1336		
2011	1335		-1
2012	1335		0
2013	1306		-29
2014	1297		-9
2015	1319		22
2016	1350		31
2017	1366		16
2018	1376		10
2019	1337	1337	-39
2020	1327	1330	-10
2021	1392	1320	65
2022	1439	1320	47
2023	1427	1320	-12
...			
2033	1320	1320	-107

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Attenhofen schwankt im kleinen Prozentbereich und spiegelt auch zeitversetzt die Abwicklung der in den letzten 10 Jahren entwickelten Bebauungspläne. Sobald in der Gemeinde kein Bauland zur Verfügung stand, sind die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Attenhofen gesunken. Gleiches gilt es auch für die vier Ortsteile.

(Für den Demographie-Spiegel lag die Einwohneranzahl von 2019 mit 1337 als Grundlage zugrunde, alle weiteren Werte ab 2020 bis 2033 wurden auf 10 Personen geschätzt und gerundet.)

Entwickelte Bebauungspläne seit 2010:

Jahr	Bebauungsplan	Parzellen	unbebaute Parzellen	Bemerkung
2010	„Bäckerfeld“ in Walkertshofen	5	3	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2012	„Mitterfeld“ in Rachertshofen	7	4	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2013	„Rannertshofener Feld BA.II“ in Attenhofen	6	4	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz

2015	„An der Spitzauer Straße, DB 3“ in Walkertshofen	2	2	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2016	„Salvatorstraße“ in Rachertshofen	16	2	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2018	„Wirtsleiten, BA. I“ in Walkertshofen	16	0	Alle 16 Parzellen sind von der Gemeinde veräußert.
2021	„Fuchswinklstraße II“ in Walkertshofen	8	2	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz. Zwei Parzellen, die im Besitz der Gemeinde waren, sind bebaut.
2021	„Bruckfeld“ BA. I in Attenhofen	19	0	Von 19 im Besitz der Gemeinde befindlichen Parzellen, sind inzwischen 12 verkauft.

Baulücken und Leerstand:

Der Leerstand in der Gemeinde Attenhofen hat sich in den letzten vier Jahren von 11 auf 8 Objekte bzw. Gebäude für den Vitalitätsscheck verringert. Diese Gebäude sind meist ältere und stark sanierungsbedürftige Gebäude, die sich ausschließlich im Privatbesitz befinden und teilweise sehr begrenzte Grundstückszuschneite aufweisen. Die dazugehörigen Grundstücke sind teilweise zu groß und in 3 Fällen zu klein für ein Baugrundstück. Der Verkauf dieser Immobilien wird von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen, die ausschließlich in deren privaten Verhältnissen begründet sind, derzeit nicht betrieben. Wenn solche Grundstücke schließlich zur Vermarktung kommen, finden sich sehr schnell finanzkräftige Käufer aus den umliegenden Ballungsräumen, die diese Objekte meist beseitigen und anschließend mit neuen Wohngebäuden bestücken.

Die Nachfrage der einheimischen Bewerber kann durch diese Immobilien in keinsten Weise bedient werden.

Die Gemeinde Attenhofen wurde bei der Gebietsreform aus vier eigenständigen Gemeinden zusammengelegt. Diese ehemaligen Gemeinden mit ihren Hauptorten verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten, dass in allen vier Ortsteilen von Zeit zu Zeit die Gemeinde Bauland ausweist und zur Bebauung zur Verfügung stellt. Dies hängt natürlich auch mit der Verfügbarkeit von Grundstücken zusammen.

Die Gemeinde verkauft nur an einheimische Bürgerinnen und Bürger und aus unmittelbar benachbarten Orten und die sich in den gemeindlichen Vereinen engagieren. Für die von der Gemeinde veräußerten Baugrundstücke wird im Notarvertrag ein Bauzwang innerhalb von 3 Jahren festgelegt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Attenhofen ist noch eine weitere kleinere Baufläche im Norden von Walkertshofen im Anschluss des Baugebietes „Fuchswinklstraße II“ ausgewiesen.

Um den Bedarf an Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Lerchenweg“ im Inneren von Walkertshofen auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

Die vorgenannten Darstellungen zeigen, dass die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Attenhofen weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

2.4 Gewähltes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren 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 nach § 6 a Absatz 1 und § 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 Schutzgüter. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz unterliegt.

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.

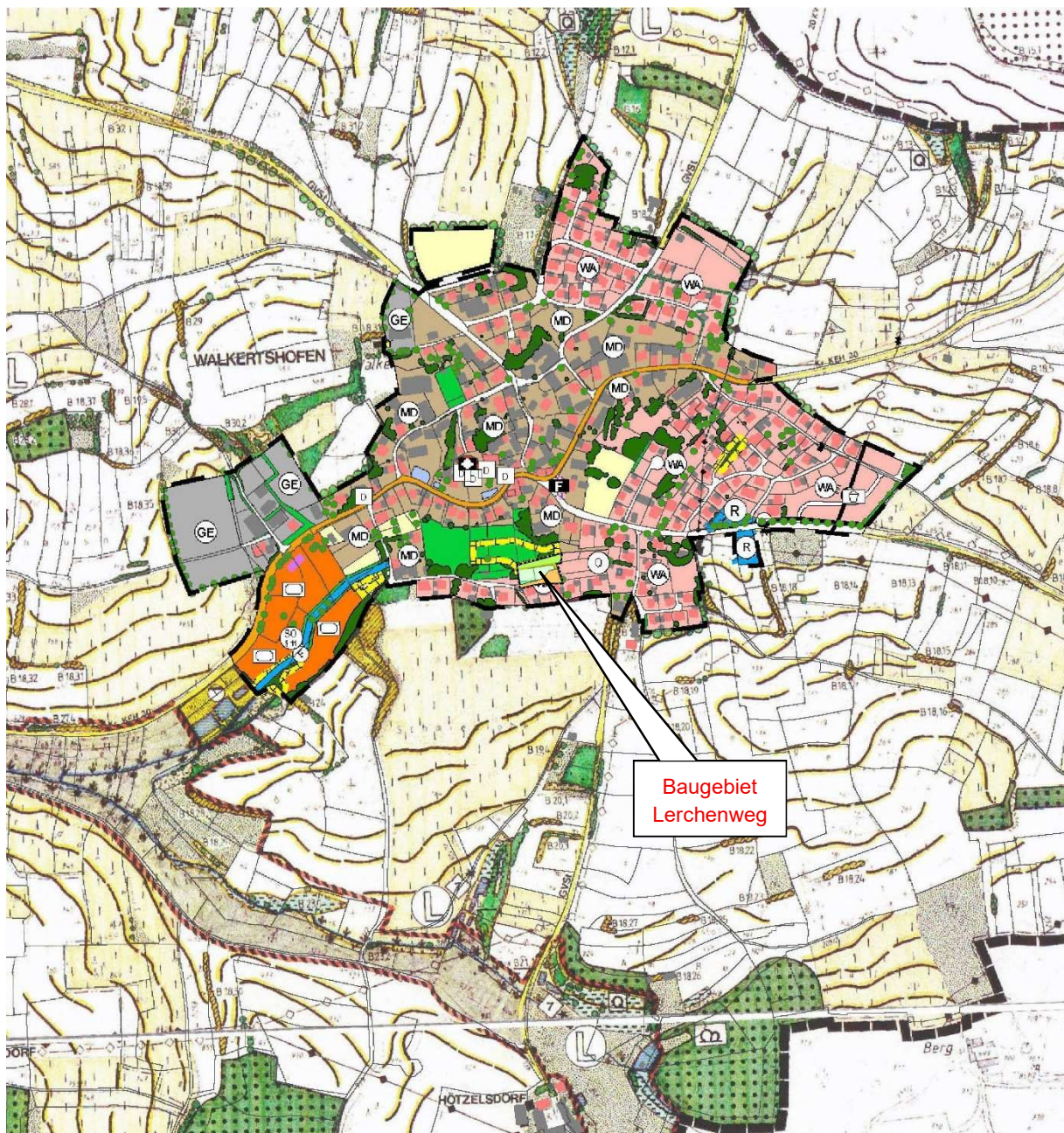
2.5 Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Die Gemeinde Attenhofen ist neben den Gemeinden Aiglsbach, Elsendorf und Volkenschwand Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

3. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Attenhofen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 05.11.1999. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 19.08.2025 ist die überplante Fläche bereits als Bauland für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplanes und braucht damit nicht angepasst werden.



Auszug 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenhofen – Ortsteil Walkertshofen mit Darstellung des neuen Plangebietes M = 1 : 10 000

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

4.1 Lage, Größe

Das neue Baugebiet „Lerchenweg“ befindet sich ca. 200 m südlich vom Dorfmittelpunkt von Walkertshofen und schließt direkt an die bebauten Bereiche des Lerchenweges an. Die Größe des überplanten Gebietes umfasst ca. 0,27 ha. Das neue Baugebiet ist über den „Lerchenweg“ an das überörtliche Straßennetz mit der Hauptstraße bzw. Kreisstraße KEH 30 angeschlossen.

Das Planungsgebiet Baugebiet „Lerchenweg“ wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung: Walkertshofen

im NORDEN: durch die Fl.Nrn. 154 und 155/2

im OSTEN: durch die Fl.Nrn. 157/4, 158, 159 und 160

im SÜDEN: durch die Fl.Nrn. 144/3, 157/1, 157/2 und 157/5

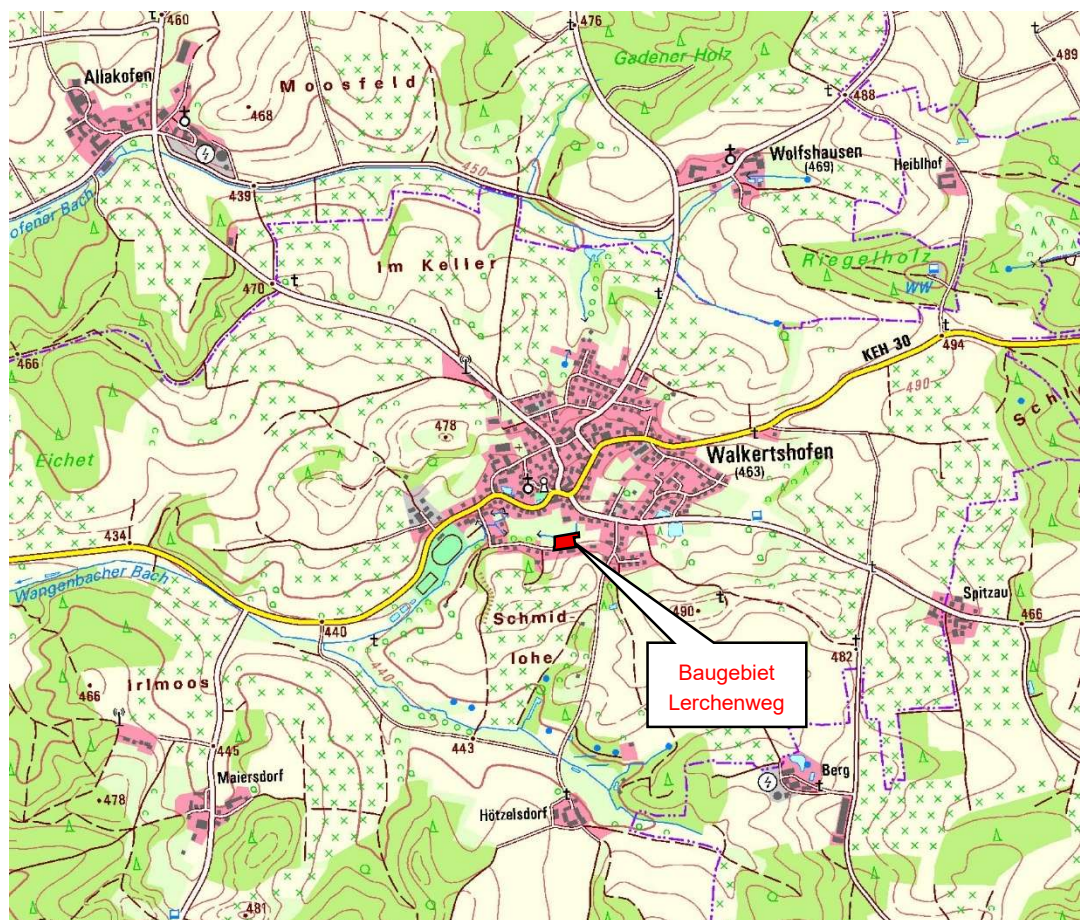
im WESTEN: durch die Fl.Nrn. 14/9 (Lerchenweg), 144/10, 151 und 152

4.2 Topographische Verhältnisse

Die überplante Fläche von ca. 2.706 m² umfasst im Wesentlichen eine nach Norden abfallende Fläche. Im Süden gegenüber dem Lerchenweg schließen sich Einfamilienwohnhäuser an. Im Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Grünland genutzt werden.

Im Norden grenzt direkt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7337 – 0026 – 003 an. Dieses Biotop wird mit einem Grünweg zum Zweck der Pflege an den Lerchenweg angeschlossen.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 452 m bis ca. 461 m über NN. Die Bauparzellen weisen eine Neigung von ca. 14 % auf. Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenschichtlinien wurden aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.706 m² bzw. 0,27 ha

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

4.3

Bewertung der angrenzenden Bereiche - Vorhandene Bausubstanz

Südlich des Lerchenweges befinden sich eine Streusiedlung mit überwiegend Einfamilien-
wohnhäusern in der Form von E + I, E + D und U + E + D.



Bild 1 – Blick nach Süden mit anliegender Bebauung



Bild 2 – Blick nach Westen mit Lerchenweg

Die im Westen angrenzenden Fl.Nrn. 144/10, 151 und 152 sollen weiterhin als Pferdekoppel, die im Osten angrenzenden Fl.Nrn. 158, 159 und 160 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft der Wangenbacher Bach, dieser ist mit dem Biotop 7337 - 0026 - 003 beidseitig eingefasst. Hieraus darf die Beschreibung des Biotops zitiert werden.

„Die Feuchtfläche im Ortsbereich von Walkertshofen besteht zum größten Teil aus einer Naßwiese, die von dominanten Beständen von Kamm-Segge geprägt wird. Eingemischt ist Schlanke Segge, etwas Wald-Simse, aber auch immer wieder Fettwiesengräser wie Wiesen-Lieschgras und Wiesen-Fuchsschwanz. Durch diese nicht ausgrenzbaren Fettwiesen-Anteile erhält die Wiese nur 85 % 13d-Anteil.

Nach Süden tritt in der Nasswiese Schilf hinzu. Am Südrand des Biotops verläuft ein trockengefallener, schlammiger Graben, der von verschiedenen Gehölzen begleitet wird (Purpur-Weide, Bruch-Weide, Sal-Weide mit Birken und Zitterpappel, 8 – 12 m Höhe). Der Unterwuchs besteht aus Mädesüß und Schilf. Kleinräumig sind Gehölzlücken vorhanden, die mit Schilfröhricht bewachsen sind. Am Ostende der Teilfläche bildet Schilf nördlich des Grabens einen dominanten Bestand.“

4.4 Grundstücksverhältnisse

Das überplante Grundstück mit der Fl.Nr. 156 der Gemarkung Walkertshofen befindet sich im Besitz der Gemeinde Attenhofen.

In mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt. Die beiden Parzellen kann die Gemeinde an Bauwillige aus der Gemeinde veräußern mit einem Bauzwang innerhalb von 3 Jahren. Damit kann die Gemeinde kurzfristig den Bedarf nach Bauland befriedigen.

Der Zuschnitt und die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wurden der heutigen Marktsituation angepasst.

Die Erschließung des Baugebietes soll in einem Abschnitt im Jahr 2026 erfolgen.

5. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO.

Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2,3, 4 und 5 BauNVO.

(Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

5.2 Gemeinbedarf – Entfällt –

5.3 Kindergarten, Schulen und Spiel- und Sportanlagen

Die Gemeinde Attenhofen verfügt im Gemeindebereich über keine eigenen Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen. Alle diese wichtigen Einrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Realschule, Gymnasium, Krankenhaus und Seniorenheim befinden sich in der Stadt Mainburg in ca. 8,0 km Luftlinie entfernt.

Ein Kinderspielplatz sowie die Fußball- und Trainingsplätze des FC Walkertshofen sind über den „Lerchenweg“, der „Hauptstraße“ (KEH 30) im Westen von Walkertshofen in ca. 500 m Entfernung gut zu erreichen.

5.4 Sondernutzungen – Entfällt –

5.5 Verkehr

5.5.1 Überörtlicher Verkehr

Mit den bestehenden „Lerchenweg“ und der Kreisstraße KEH 30 („Hauptstraße“) werden die beiden Bauparzellen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Kreisstraßen KEH 30 und LA 41 und die B 301 bzw. B 299 ist die BAB A 93 (München – Regensburg) in kurzer Zeit hervorragend zu erreichen.

5.5.2 Örtlicher Verkehr

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Attenhofen die Verkehrssituation für die am Lerchenweg anliegenden Anwohner wesentlich verbessern. Der ca. 425 m lange Lerchenweg besitzt auf der gesamten Länge keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Nun soll am Ende des Weges eine Kehre mit 22,0 m Durchmesser geschaffen werden, wo auch 4-achsige Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge usw. auf einer öffentlichen Verkehrsfläche wenden können.

Die Fahrbahnbreite des Lerchenweg beträgt zwischen 3,00 m bis 4,00 m und ist ausreichend für den einfachen Richtungsverkehr und damit ist auch ein Begegnungsverkehr und Parken in der Straße nicht möglich. Probleme mit parkenden Autos auf den Lerchenweg gab es nach Angaben der Gemeinde bisher nicht.

5.5.3 Schienenverkehr – Entfällt –

5.5.4 Personennahverkehr

Ein direkter Anschluss- bzw. Haltestelle für das Baugebiet an das öffentliche Nahverkehrssystem besteht nicht. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich in der Dorfmitte von Walkertshofen gelegen an der Hauptstraße (Kreisstraße KEH 30).

Die Gemeinde Attenhofen bzw. Walkertshofen ist durch private Omnibuslinien sowohl nach Mainburg und über Pfeffenhausen nach Rottenburg angeschlossen. In Mainburg und in Rottenburg befinden sich alle weiterführenden Schulen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird in der Stadt Mainburg durch den Zweckverband Wasserversorgung mit Sitz in 84072 Au i. d. Hallertau, Wolnzacher Straße 6 sichergestellt. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

5.6.2 Elektroversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Gemeindegebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der Häuser sollen mit Erdkabel erfolgen.

5.6.3 Gasversorgung – Entfällt

5.6.4 Fernwärme – Entfällt

5.6.5 Fernmeldeanlagen und Internet

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd/PTI 22, Siemensstraße 20, 84030 Landshut.

Die Telekom AG wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Walkertshofen besitzt ein Mischwasserkanalsystem. Das Schmutzwasser wird mit einer Pumpstation zur Kläranlage (27 000 EGW) der Stadt Mainburg in Dirschengrüb gepumpt und dort gereinigt.

Es ist geplant das neue Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Aus dem Baugebiet „Lerchenweg“ mit 2 neuen Wohngebäuden mit ca. 8 EGW. Diese zusätzliche geringe Schmutzwassermenge kann der vorhandene Mischwasserkanal und die Pumpstation ohne weitere Probleme ableiten. Jede Bauparzelle erhält nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Attenhofen einen Hausrevisionsschacht, der nach Möglichkeit an der tiefsten Stelle des Baugrundstücks errichtet und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden soll.

5.7.2 Abfluss des Regenwassers

Um den Grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a, Abs.2, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden, muss das Regenwasser zurückgehalten bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für die Niederschläge vor allem auf privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich (Stellplätze aus Natur- bzw. Betonsteinpflaster oder Schotterrasen) zu erhalten und so eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden (Siehe auch Punkt 0.5.3 der textlichen Festsetzungen und Punkt 0.24 Textliche Hinweise).

Nach den Vorgaben müssen mind. 3 m³ je Bauparzelle auf dem Grundstück mittels einer Zisterne zurückgehalten werden. Der Drosselabfluss aus der Zisterne soll höchstens 0,5 l/s betragen.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Regenwasserzisternen) und soll zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung usw. genutzt werden. Um die Regenrückhaltefähigkeit der Zisternen zu gewährleisten, sind die Zisternen zweistufig auszuführen. Das obere Zisternenvolumen dient zur Rückhaltung des Regenwassers, welches über eine Ablaufdrossel gezielt langsam abgeführt wird. Der Drosselabfluss einschl. des Notüberlaufes soll dosiert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die zweite Stufe bzw. das untere Zisternenvolumen dient zur Nutzung als Brauchwasser.

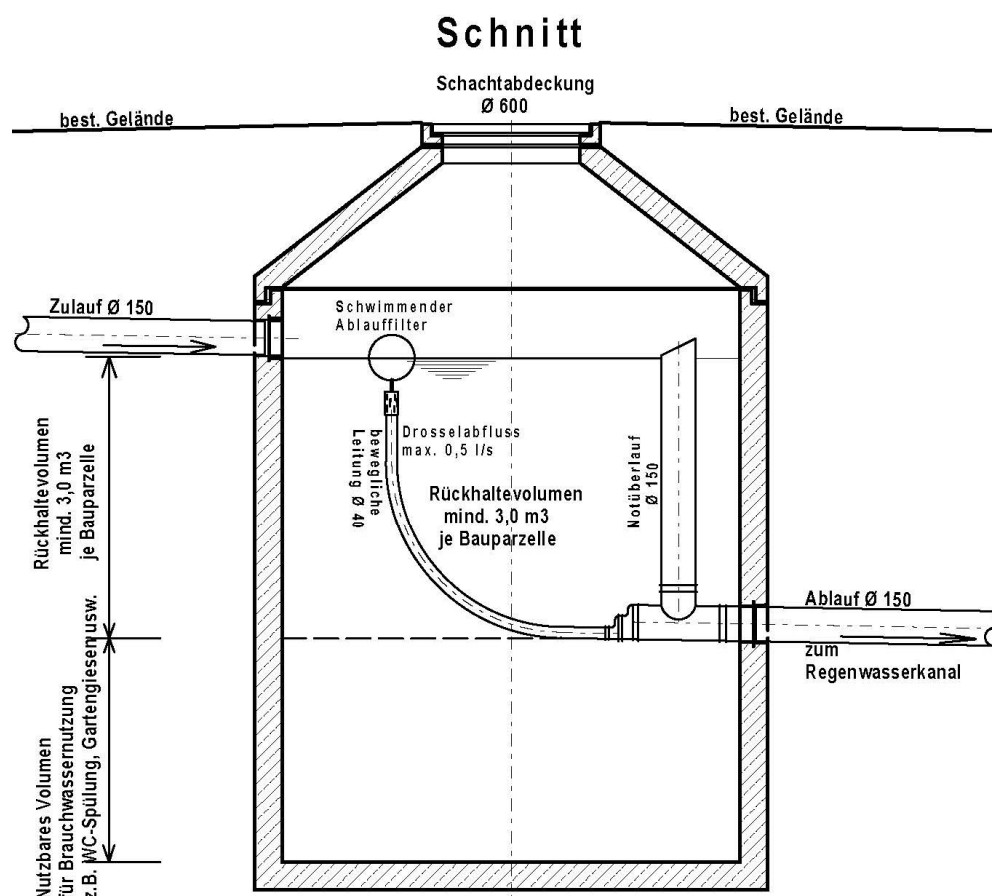
Nachdem ein Bodengutachten für die überplante Fläche des Baugebietes vorliegt, in dem unter Punkt 7.8 (Seite 18) die Versickerungsmöglichkeit aufgezeigt wird. Der im Labor ermittelte mittlere Versickerungswert k_f -Wert beträgt $4,18 \times 10^{-6}$ m/s, damit liegt die Durchlässigkeit der angetroffenen Sande im Grenzbereich des versickerungsfähigen Bereichs. Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen.

Es ist geplant für die beiden Parzellen jeweils eine zweistufige Zisterne (siehe nachfolgende Skizze) zu errichten und das Regenwasser gedrosselt in den Wangenbacher Bach abzuleiten.

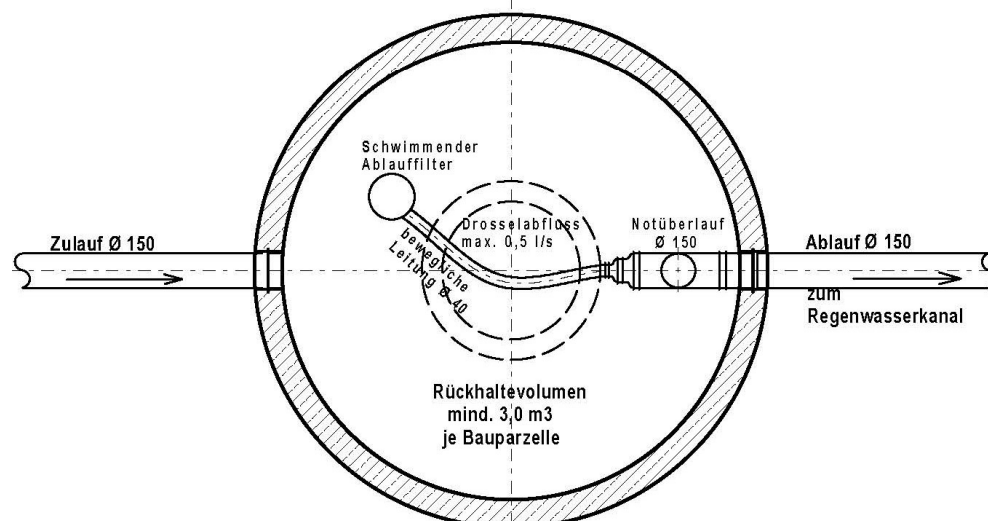
Das Oberflächenwasser von dem Lerchenweg soll wie bisher schon an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Bemessung der Zisternen erfolgt nach ATV – A 117 und ATV – M 153 für die gesamte Einzugsfläche. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in den Wangenbacher Bach.

Systemskizze des Regenwasserpufferschachte



Systemskizze ohne Maßstab



Draufsicht

5.7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Kelheim und über die Gemeinde Attenhofen und ist durch die Satzung des Landkreises Kelheim geregelt.

5.8 Grünordnung und Naturschutz

5.8.1 Private Grünflächen

Festsetzungen zu den privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 0.10.1 getroffen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m² privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 0.10.2 des Bebauungsplanes oder ein Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden mit Landschaftsrasen angelegt und sind mit Bäumen und Sträuchern nach Planliste (Punkt 0.10.2 - Bebauungsplan) locker zu bepflanzen.

Die Grenzabstände der Bäume und Sträucher nach Art. 47 AGBGB sind zu beachten.

5.9 Wasserwirtschaft

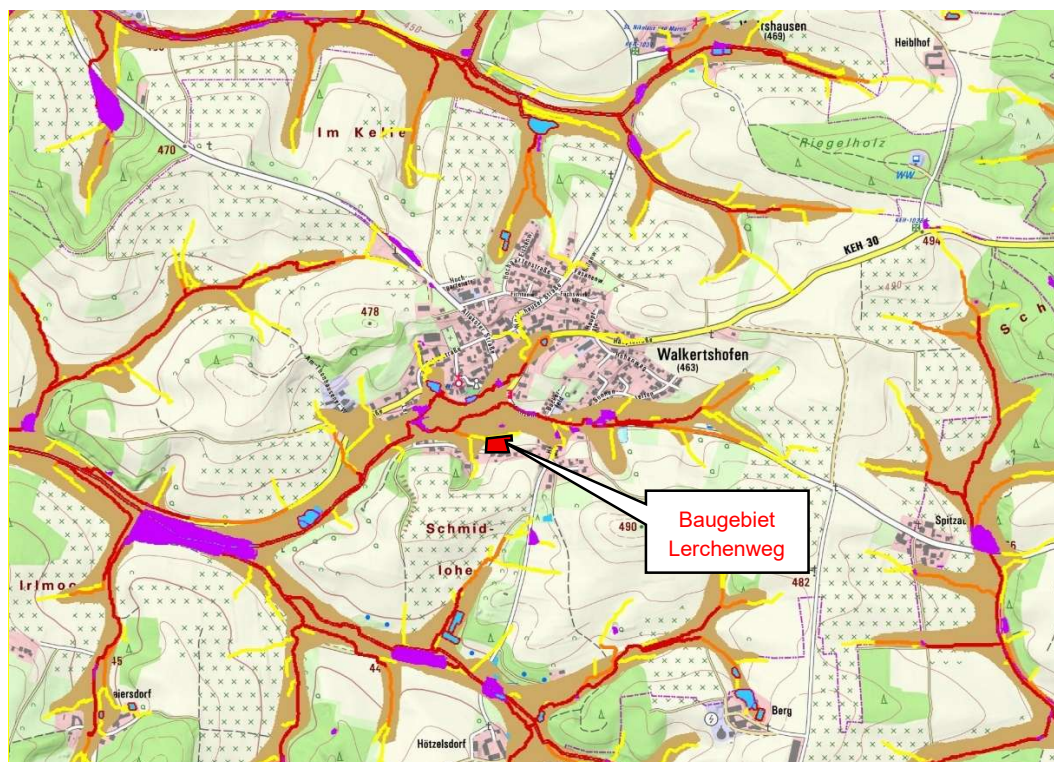
5.9.1 Wasserflächen - Entfällt -

5.9.2 Hochwasser

Das Baugebiet „Lerchenweg“ liegt auf einer nach Norden zum Wangenbacher Bach hin geneigten Fläche. Durch die südlich des Lerchenweges gelegene Bebauung ist die überplante Fläche ausreichend von größeren Starkregenabflüssen geschützt.

Die Karte mit den wassersensiblen Bereichen in Bayern laut Bayern-Atlas, zeigt im überplanten Gebiet keine Bereiche von Überschwemmungsgebieten. Die Legende erklärt zu diesen Bereichen, dass an kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, die Darstellung der wassersensiblen Bereiche, Hinweise auf mögliche Überschwemmungen geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Zudem hat sich jeder Bauwerber in Eigenvorsorge vor Niederschlagswasser in Einzelfällen und bei Zusammentreffen ungünstiger Umstände (z.B. Gewitter, sturzflutartige Regenfälle, gefrorener Boden mit Schneeschmelze usw.) die zu Schäden an den Gebäuden führen können, durch geeignete Maßnahmen (höher gesetzte Kellerlichtschächte, Geländemulden usw.) selbst zu schützen.



Karte mit Wassersensiblen Bereichen und Sturzfluten – ohne Maßstab

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Legende:

 Wassersensibler Bereich	 Sturzflut – Mäßiger Abfluss
 Geländesenken und Aufstaubereiche	 Sturzflut – Erhöhter Abfluss
 Gewässerflächen	 Sturzflut – Starken Abfluss

5.9.3

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel nach der Hydrogeologischen Karte 1 : 100 000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bei ca. 427,00 m über NN. Der Wasserspiegel dürfte nach dieser Angabe ca. 33 m unter der Oberfläche des „Lerchenweges“ liegen.

Genauere Aufschlüsse über Grundwasserverhältnisse aus Bohrungen etc. liegen nicht vor. Schichtenwasserhorizonte im Gelände sind nicht auszuschließen. Die Gebäude bzw. Keller sind nach den Regeln der Technik als dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

5.9.4

Schutzgebiete

Festgesetzte amtliche Schutzgebiete wie z.B. Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete usw. sind im Bereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.10 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verdachtsflächen von Altlasten dargestellt. Seitens der Gemeindeverwaltung sind für diesen Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gleiches gilt es auch für den Verdacht von Kampfmittel.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde oder Kampfmittelfunde vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.

5.11 Land- und Forstwirtschaft

5.11.1 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet ist umliegend von Hopfengärten, Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen sind auch an Sonn- und Feiertagen nicht auszuschließen.

5.11.2 Forstwirtschaft - Entfällt

5.12 Bodenbeschaffenheit

5.12.1 Bodenverhältnisse

Ein Geotechnisches Gutachten über den anstehenden Baugrund liegt vor.

Nach der digitalen Geologischen Karte 1 : 25 000 des Bayern-Atlas, Umwelt, Bayerisches Landesamt für Umwelt ist im Untersuchungsbereich mit polygenetischen, pleistozänen bis holozäne Talfüllungen zu rechnen. Im südlichen Untersuchungsgebiet ist ein Übergang zu den Schottern der nördlichen Vollschotter-Abfolge zu erwarten.

Weitere Ausführungen zu den angetroffenen Bodenschichten siehe Punkt 3.2 (Seite 6) des Gutachtens.

Bei den Bodenuntersuchungen wurden keine Grund-/Schichtwasserhorizonte erkundet.

Jahreszeitlich bedingt ist aufgrund der örtlichen Geomorphologie und der Hanglage im flächenhaften Anschnitt mit unterschiedlich stark zulaufenden Oberflächen- und Niederschlagswässern, sowie Schichtwasserhorizonten, welche ggf. auch quellartig zu Tage treten können, zu rechnen.

5.12.2 Schutzwürdigkeit des Oberbodens

Bei Bauvorhaben ist grundsätzlich auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Um die wertvolle Oberbodenschicht vor Verlust zu sichern, sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des anstehenden Oberbodens erstellt werden.

Daher sollte bevorzugt eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahme einzuholen ist.

5.12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m dürfen ab einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. zueinander errichtet werden.

Aufschüttungen bis 0,50 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig.

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten.

Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

5.13 Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutzaspekte

5.13.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a bzw. § 13 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht nicht angewendet werden.

Ein Ausgleichsflächennachweis kann entfallen, wenn Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind und vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

5.13.2 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Das Artenschutzrecht ist auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Artenschutzprüfung sind alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen näher zu unterziehen.

- Geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Nach der FIS-Natur Artenschutzkartierung befinden sich keine Fundpunkte auf dem Gebiet. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt, insbesondere sind keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten bekannt. Europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie können dagegen vorkommen (z.B. Vogelarten des Offenlandes wie der Feldlerche, diese ist aufgrund von Bestandsrückgänge in der Roten Liste bayernweit als gefährdet eingestuft, usw.). Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da Aufgrund der Struktur des Planungsgebiets (kleinräumiges Offenland, Siedlungsnähe) ein Vorkommen von Feldlerchen unwahrscheinlich ist.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die häufig vorkommenden Vogelarten zu beachten. Es ist verboten während der Baumaßnahme diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre

Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Aus den intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen am Ortsrand sind keine artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen zu erwarten, nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nicht eintreten.

Fazit: Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

5.14 Immissionen, Emissionen

5.14.1 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemittierenden Anlagen. Nach Angaben der Gemeinde sind solche Anlagen nicht bekannt.

5.14.2 Geruchsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise auch an Sonn- und Feiertagen Emissionen in Form von Lärm (Maschinen), Geruch (Gülle ausbringen) und Staub (Ernte) ausgehen.

5.15 Natur- und Landschaftsschutz

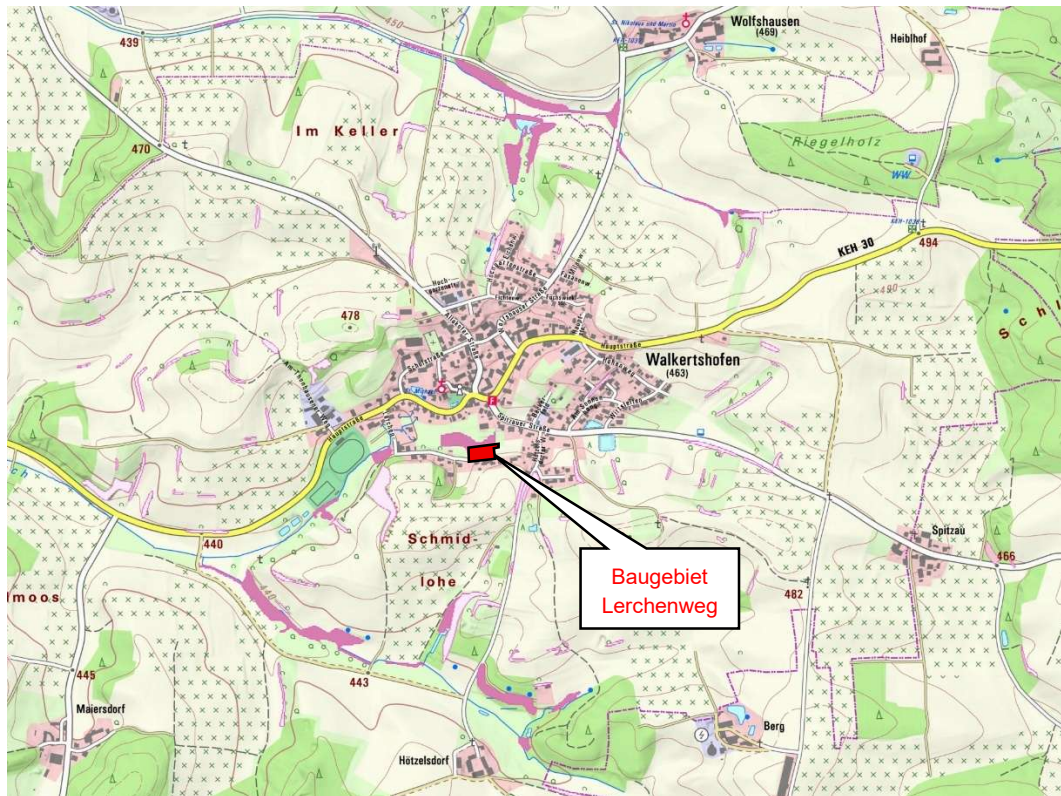
Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Das nächste kartierte Biotop 7337 - 0026 - 003 liegt direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei dem Biotop handelt es sich um Feuchtstrukturen an Graben und Bach südlich bis südwestlich von Walkertshofen.

Siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Bayerischen Biotopkartierung (Flachland), Bayerisches Landesamt für Umwelt

5.15.1 Grünordnung

Aussagen zu den privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 0.10.1 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a, Abs. 2 BauGB darf auf Punkt 5.13.1 dieser Begründung des Bebauungsplanes verwiesen werden.



Karte mit amtlich Biotopkartierung – ohne Maßstab

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

5.16

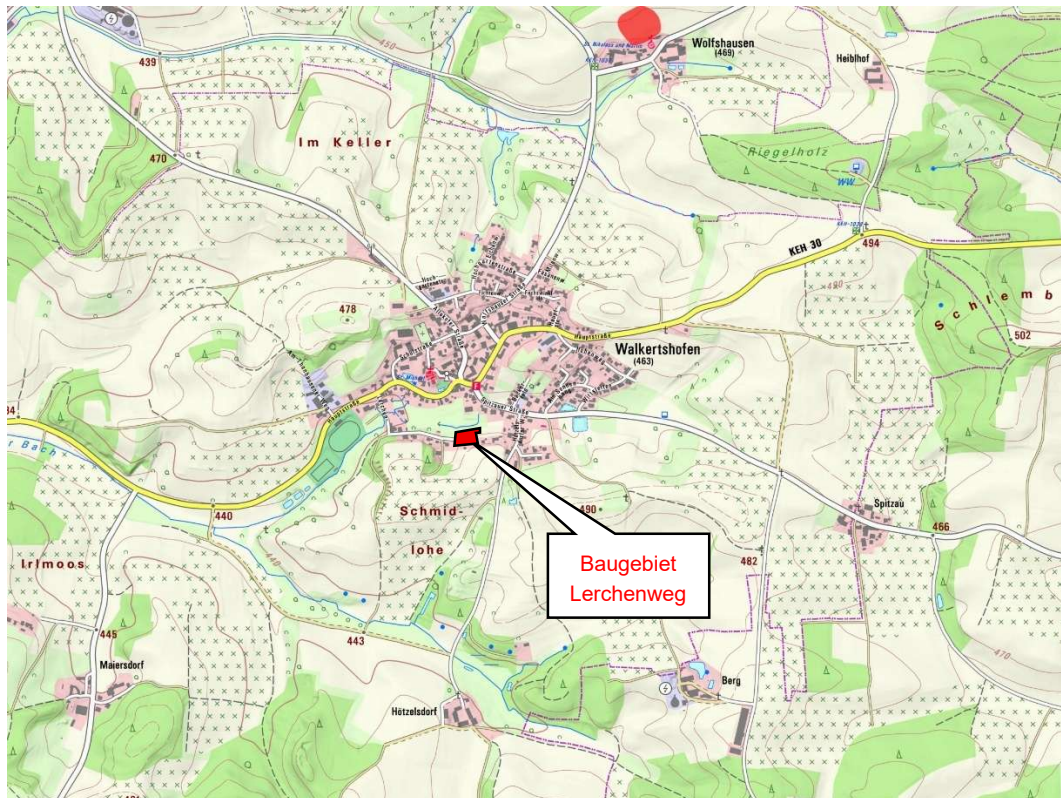
Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind gemäß Flächennutzungsplan und dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler vermutet werden, bedürfen gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Gemeinde Attenhofen wird deshalb die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG beantragen und vor der Erschließung des Baugebiets entsprechende Sondagegrabungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchführen.

Sollten dennoch unbekannte, nicht sichtbare Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG anzuzeigen.



Karte mit Boden- und Baudenkmalern – ohne Maßstab

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

5.17 Brandschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutz sind als Voraussetzung für die Zustimmung von Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen jedoch einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

5.17.1 Baulicher Brandschutz

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.
3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus, eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen

Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.

4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar sind.

5. Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein.

6. Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

7. Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernden wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

5.17.2 Abwehrender Brandschutz

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sogenannte Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreisdurchmesser 18 m) benutzbar sind.

2. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.

3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn Feuerwehrezufahrten entsprechend DIN 14090 geschaffen werden und die Rettungsfrist nicht mehr als 10 Minuten beträgt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Warenhäuser, Versammlungsstätten, Schulen, Internate, Hochhäuser, Altenheime, Krankenhäuser u. ä. Gebäude. Auf die Beachtung des Art. 48 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg). Gegen liegende Dachfenster bestehen Bedenken.

4. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Zur Sicherstellung der Feuermeldung sind Feuermeldestellen einzurichten. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen des Schutzbereiches angepasst sein. Dies gilt insbesondere bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer Einrichtungen (z.B. bei Verwendung von radioaktiven Stoffen, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressiven Gasen etc.). Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich auf Grund besonderer Vorkommnisse ergeben sollten, bleiben unberücksichtigt

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Maßnahmen für die Erstellung von Gebäudekonzepten

- Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz 2025 (GEG) mit hoher Wärmedämmung und kompakter Bauweise, Ausrichtung des Baukörpers usw.
- Nutzung alternativer Energien mind. 65 % Anteil (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Zwischenspeicher und Batterien)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Förderung des Kleinklimas (z. B. durch Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern usw.
- Begrenzung der Versiegelungen bei Grundstückszufahrten, Stellflächen, Terrassenflächen usw.

6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

6.1 Vorbemerkung

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Attenhofen ist die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen.

6.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird laut Beschluss der Gemeinde Attenhofen, aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf als erforderlich angesehen. Zugleich wird mit dem Plan die Verkehrserschließung des gesamten Lerchenweges verbessert, wo am Ende des Weges ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 22,0 m errichtet wird.

Die Gemeinde Attenhofen hat in den vergangenen Jahren Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Attenhofen weiterhin hoch. Die Gemeinde Attenhofen ist bemüht, seinen Einwohnern Bauland in ausreichender Form in allen Ortsteilen zur Verfügung zu stellen. Dieser Bebauungsplan umfasst eine der wenigen Flächen, die am „Lerchenweg“ in Walkertshofen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen, um neue Wohnansiedlungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und gleichzeitig kostengünstig zu ermöglichen.

6.3 Planungsziele

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Vorgesehen ist eine dem Bedarf entsprechende Bebauung mit zwei Einzelhäusern.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden. Er soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten.

6.4 Lösung der Planungsaufgabe

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Plangebiet mit Einfamilienhausparzellen mit max. 2-geschoßiger Bebauung zu überplanen. Die Gebäude- bzw. Wandhöhen wurden von den Wohngebäuden, die südlich des Lerchenweges liegen, angelehnt. Die Parzellen sollen eine Größe von ca. 500 m² aufweisen, um den Grundsatz der umliegenden Bebauung anzustreben. Mit der Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden und den vorhandenen Straßenanschlüssen standen nicht viele Lösungsmöglichkeiten für die Parzellierung in Verbindung mit dem Straßenbestand zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der Baufenster, Haustypen und Dächer sind großzügig gestaltet, so dass viele individuelle gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. Die Dachflächen wurden so angeordnet, dass die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen optimal ermöglicht wird, um den Grundsatz des energiesparsamen Bauens gerecht zu werden.

6.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Siehe auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

6.5.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Bei einer Bebauung II GRZ = 0,40 GFZ = 0,60

6.5.2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 - 26 BauGB

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Überbaubare Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser
- Flächen für Stauräume, Stellplätze und Garagen bzw. Carports mit ihren Zufahrten
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen
- Grenzen des Geltungsbereiches

6.5.3 Flächenbilanz

B r u t t o f l ä c h e	2.707 m²	=	0,27 ha
Lerchenweg mit Wendehammer	745 m ²	=	27,5 %
Straßenbegleitgrün	81 m ²	=	3,0 %
Grünweg – Unterhaltungsweg für Biotop	219 m ²	=	8,1 %
Biotop 7337 – 0026 - 003	652 m ²	=	24,1 %
Gesamtabzugsflächen	1.697 m²	=	0,17 ha = 62,7 %
N e t t o b a u f l ä c h e	1.010 m²	=	0,10 ha = 37,3 %

Durchschnittsfläche/Parzelle: 1.010 m² / 2 Parz. = 505 m²

6.5.4 Wohngebäude und Einwohner

<u>2 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen</u>	=	<u>3 WE</u>
Gesamt WE (Wohneinheiten)		3 WE
3 WE x 3.0 Einwohner/WE	=	9 E
Wohndichte: 9 E / 0,27 ha	=	33 E/ha

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Erschließung (nach BBauG)

Erschließungsanlage	Einheit	Spez. Kosten	Herstellungskosten
Straßen	345 m ²	175 €/m ²	60.375 €
Straßenbeleuchtung - vorhanden	0 St	2.000 €/St	0 €
Erschließungskosten			60.375 €
Grunderwerb Straße	345 m ²	40 €/m ²	13.800 €
Grunderwerb Straßenbegleitgrün	81 m ²	40 €/m ²	3.240 €
Gesamtkostenschätzung			77.415 €

7.2 Erschließungskosten

Straßen	77.415 €
Kanalherstellung ca. 25 %, SW- und RW-Kanal aus = Bestand	0 €
Erschließungskosten nach BauGB insgesamt	77.415 €
abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %	- 7.415 €
Beitragsfähige Erschließungskosten	70.000 €

Beitragsfähige. Erschließungskosten	70.000 €	= 69,30 €/m ²
Nettobaufläche	1.010 m ²	

Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m² Nettobauland ca. 70,00 €/m².

7.3 Kosten der Wasserversorgung

Anschlusskosten nach Satzung des Zweckverband Wasserversorgung mit Sitz in 84072 Au in der Hallertau, Wolnzacher Straße 6.

7.4 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde Attenhofen, VG Mainburg, Poststraße 2 a,
84048 Mainburg

7.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Lerchenweg“ in Walkertshofen ist im Haushalt der Gemeinde Attenhofen 2026 enthalten und somit sichergestellt.

8. NACHFOLGELASTEN

Nachfolgelasten sind aufgrund der Erweiterung nicht zu erwarten. Die Einrichtungen wie Kindergarten, Schule usw. sind in der Nachbargemeinde der Stadt Mainburg vorhanden.

9. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Auf Grund der Gebietsgröße ist eine Beeinträchtigung der Lebensumstände, der in diesem Umfeld wohnender Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Baugebietes soll im Jahr 2026 erfolgen.

10. VERFAHRENSABLAUF

10.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Attenhofen hat am 15.04.2025 beschlossen, für das Gebiet "**Lerchenweg**" in Walkertshofen einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Die Gemeinde Attenhofen hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am 19.01.2026 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

10.2 Billigung des Vorentwurfes:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Lerchenweg**“ in der Fassung vom 21.10.2025 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Attenhofen vom 21.10.2025 grundsätzlich gebilligt.

10.3 Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 gesetzt.

10.4 Bürgerbeteiligung:

Die Gemeinde Attenhofen hat in der Zeit vom 06.02.2026 bis 11.03.2026 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.

10.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren werden folgende Behörden und Stellen beteiligt.

a.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Abensberg
b.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Abensberg
c.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
d.	Bayerischer Bauernverband	Abensberg
e.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
f.	Bayernwerk - Netz GmbH	Altdorf
g.	Bund Naturschutz in Bayern	Kelheim
h.	Deutsche Post AG	Landshut
i.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
j.	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Abensberg
k.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Passau
l.	Industrie- und Handelskammer	Regensburg
m.	Landesbund für Vogelschutz	
n.	Landratsamt Kelheim	Kelheim
o.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
p.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
q.	Regionaler Planungsverband Landshut Region 13	Landshut
r.	Staatliches Bauamt Landshut – Bereich Straßenbau	Landshut
s.	Stadt Mainburg	Mainburg
t.	VG Siegenburg	Siegenburg
u.	Wasserwirtschaftsamt Landshut	Landshut
v.	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau	Au i. d. Hallertau

10.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:

10.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

10.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

10.5.3 Von folgenden Trägern öffentl. 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.

10.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

„Lerchenweg“ wurden abgegeben.

10.6 **Satzung**

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Attenhofen den Bebauungsplan "**Lerchenweg**" vom 21.10.2025 i. d. F. vom

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

10.7 **Inkrafttreten**

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, da eine Genehmigung oder Anzeige nicht erforderlich ist.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Attenhofen

Attenhofen, den

.....
1. Bürgermeister Franz Stiglmaier

Planung:

aufgestellt: 21.10.2025

