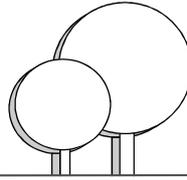




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

DECKBLATT NR. 2

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET UND ALLGEMEINES WOHNGEBIET AM KIRCHSTEIG“

- Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2015
Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.2016
Satzungsbeschluss vom 27.04.2016

Planungsträger:

Gemeinde Aiterhofen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Manfred Krä
Straubinger Straße 4
D-94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Manfred Krä
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 0942278054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



1. Allgemeines

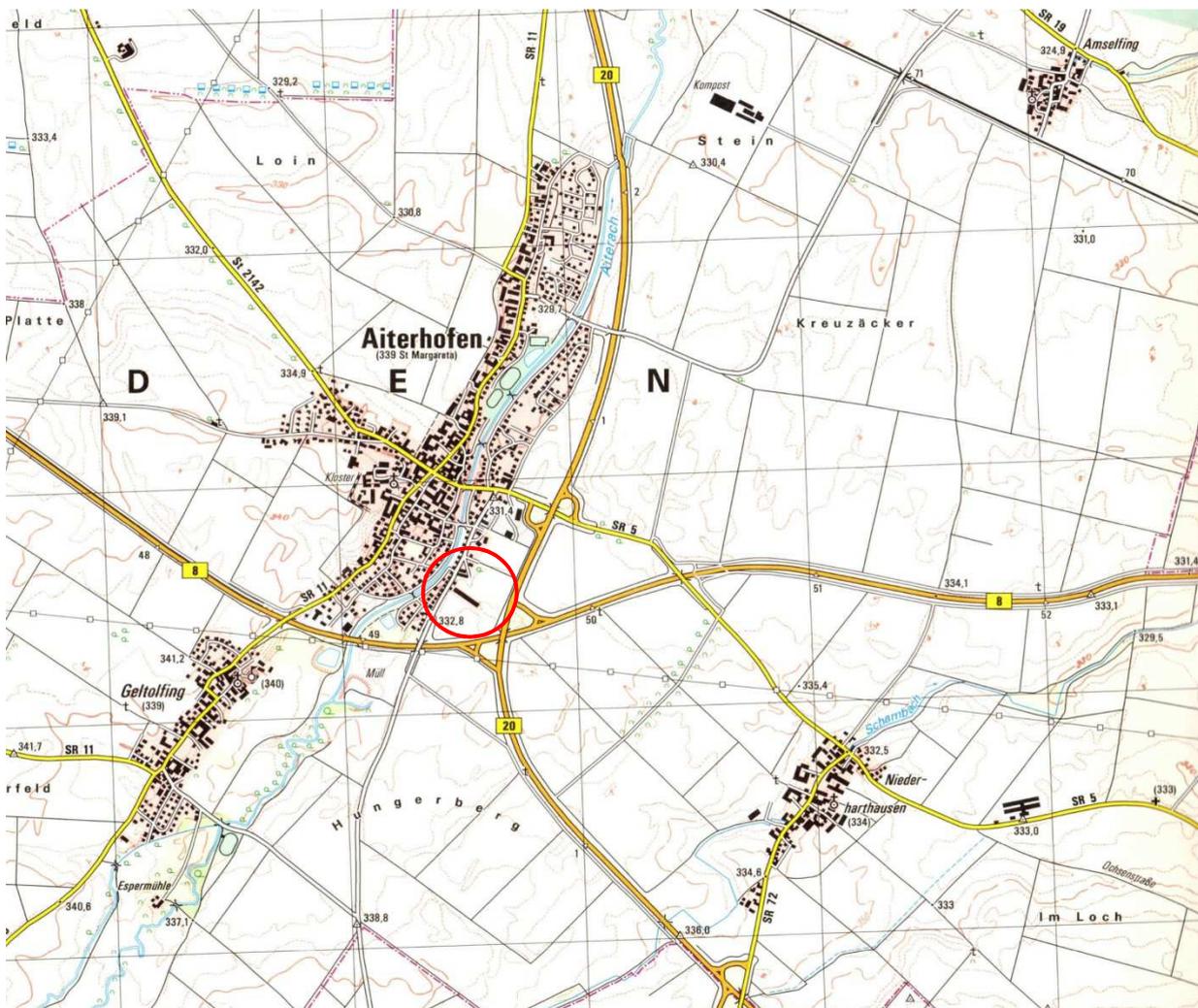
1.1 Anlass und Planungsinhalt

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt eine kleinflächige Nutzungsänderung im Bereich der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet „Am Kirchberg“ festgesetzten Fläche vorzunehmen.

Eine ca. 900 m² große, als Grünland genutzte Teilfläche des derz. Gewerbegebietes soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und damit dem nicht überplanten Innenbereich zugeordnet werden.

Vorgesehen ist als Lückenschluss zwischen zwei bereits bestehenden Wohnanwesen die Errichtung eines weiteren Wohnhauses.

1.2 Übersichtslageplan





1.3 Luftbildausschnitt



1.4 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Der am 27.09.1995 bekanntgemachte Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ (mit Deckblatt Nr. 1, bekanntgemacht am 18.05.2009) stellt das östlich der Kirchmattinger Straße befindliche Gebiet im Änderungsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar.

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 2 soll der Geltungsbereich zukünftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Hierzu wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der derzeit gültige Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 14 sowie der gültige Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 26 geändert.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 02.12.2015 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde der Auftrag zur Erstellung der erforderlichen Planungen erteilt.

1.5 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Südosten der Ortschaft Aiterhofen, unmittelbar östlich der Kirchmattinger Straße zwischen einem Wohnhaus im Süden und einer kleinen ehemaligen Hofstelle mit Wohnhaus im Norden. Bei der ca. 900 m² großen Fläche handelt es sich um ein unbebautes Wiesengrundstück mit Resten eines Mistplatzes, einem Holunderstrauch und einem kleinen Obstbaum entlang der Nordseite.



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Herausnahme aus dem Gewerbegebiet und der zukünftigen Festsetzung Mischgebiet wird die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht. Damit werden u.a. Ziele des § 1 BauGB „nachhaltige städtebauliche Entwicklung...“ und Belange des Umweltschutzes wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Gemäß FiS-Natur Online (FiN-Web) sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch vorhandene Einrichtungen in der Kirchmattinger Straße gewährleistet.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder sog. „Wassersensiblen Bereichen“.

5. Denkmalpflegerische Belange

Im Deckblattbereich sind lt. „Bayern-Viewer Denkmal“ keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Aufgrund nahegelegener Bodendenkmäler und der siedlungsgünstigen Lage ist mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorbereitende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung mutmaßlicher Boden-



denkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen stehen. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durch eine private Grabungsfirma durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

6. Empfehlung von Recycling-Materialien

Als Material für den Unterbau von Garagenzufahrten, Wegen und Terrassen sollte anstelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zum Einsatz kommen.

7. Empfehlung zum Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden (= hilfsmittelfreie Bewertung in Bezug auf Eigenschaften wie Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

8. Bezug zum Ausgangsbauungsplan

Im Planteil finden sich ergänzende Festsetzungen für den Änderungsbereich des Deckblattes.

Die Satzung der Gemeinde Aiterhofen über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung StS) vom 27.03.2008 ist zu beachten.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes behalten unverändert ihre Gültigkeit.