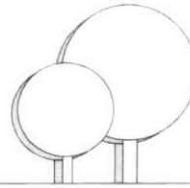




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



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

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

**ÄNDERUNGSSATZUNG
ZUR
AUSSENBEREICHSSATZUNG
„ÖDMÜHLE“
GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB**

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND GEÄNDERTER SATZUNGSTEXT

Aufstellungsbeschluss vom 01.04.2020
Satzungsbeschluss vom 18.08.2020

Vorhabensträger:

Gemeinde Aiterhofen
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Adalbert Hösl
Straubinger Straße 34
94330 Aiterhofen
Tel. 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de


.....
Adalbert Hösl
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de




.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.04.2020 die Änderung der Außenbereichssatzung „Ödmühle“ (Satzungsbeschluss vom 24.01.2018) beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf der Änderungssatzung in der Fassung vom 01.04.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 11.08.2020 durchgeführt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Das Landratsamt Straubing-Bogen wurde als einzige Fachstelle gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2020 ebenfalls in der Zeit vom 10.07.2020 bis 11.08.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.08.2020 die Änderungssatzung zur Außenbereichssatzung „Ödmühle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.08.2020 als Satzung beschlossen.

Aiterhofen, den **19. AUG. 2020**


.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Aiterhofen, den **19. AUG. 2020**


.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Änderungssatzung wurde am **26. AUG. 2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderungssatzung zur Satzung „Ödmühle“ ist damit in Kraft getreten.

Aiterhofen, den **26. AUG. 2020**


.....
Adalbert Hösl (Erster Bürgermeister)



BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Aiterhofen beabsichtigt auf Antrag eines Bauwerbers die Überarbeitung einiger Festsetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 506, Gmkg. Aiterhofen, innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2018.

Die bislang im Geltungsbereich zulässige traufseitige Wandhöhe von max. 6,30 m soll aufgrund einer leichten Hanglage auf dieser Fl.Nr. auf max. 7,40 m erhöht werden, zudem soll zum Abfangen des höher gelegenen Nachbargrundstückes eine Stützmauer bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Als Dachform soll zusätzlich das Walmdach, als Dachfarbe auch grau/anthrazit zugelassen werden. Dies erscheint aufgrund der ohnehin nicht homogenen Bausubstanz und der bisher in Ödmühle bereits vorhandenen Dachformen Sattel- und Pultdach, teilweise mit Photovoltaikmodulen bedeckt, nach Ansicht der Gemeinde vertretbar.

Mit den geplanten Änderungen soll auf der Südostseite der Fl.Nr. 506 anstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes die Errichtung eines neuen Wohnhauses ermöglicht werden.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund eines eingetragenen Bodendenkmals D-2-7141-0102 ist bei dem geplanten Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt vorhandener Denkmäler 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind **Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 BayDSchG)** nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung im genannten Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen stehender, bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen.



Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf der Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

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

GEÄNDERTER SATZUNGSTEXT

Der bisherige Satzungstext der Außenbereichssatzung „Ödmühle“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24.01.2018 behält mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen im § 3 „Festsetzungen“ weiterhin seine Gültigkeit.

Die jeweiligen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

§ 3 Festsetzungen

1. Neue Gebäude müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind daher nur max. 2-geschossige Gebäude mit traufseitiger Wandhöhe von 6,30 m (gemessen ab Urgelände), symmetrische Satteldächer **und Walmdächer** mit Dachdeckungen in Rot-, Braun-, **Grau- und Anthrazittönen** zulässig.

Aufgrund der besonderen Höhensituation bei Fl.Nr. 506 gilt nur für dieses Grundstück eine zulässige traufseitige Wandhöhe von 7,40 m, gemessen ab Urgelände auf der hofzugewandten Westseite des geplanten Wohnhauses.

2. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind nicht zulässig.

Aufgrund der besonderen Höhensituation bei Fl.Nr. 506 gilt nur für dieses Grundstück entlang der Ostseite die Zulässigkeit einer Stützmauer bis max. 2,0 m Höhe, gemessen ab Urgelände, zur Böschungssicherung in Richtung Nachbargrundstück Fl.Nr. 505.