

## Gemeinde Aham - Bebauungsplan "Aham – Ortsmitte"

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Stand: 13.04.2026

### Öffentliche Auslegung § Beteiligung nach BauGB im Zeitraum vom

31.10.2025 bis einschließlich 01.12.2025

### Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden **keine** Einwände oder Anregungen vorgebracht.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

#### 1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **keine** Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsicht
- Landratsamt Landshut – Wasserrecht
- Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Regionaler Planungsverband Region 13 – Landshut
- Markt Frontenhausen
- Gemeinde Loiching
- Markt Gangkofen
- Gemeinde Gerzen
- Gemeinde Kröning
- Gemeinde Schalkham

2. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme **ohne** Einwände abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 21.11.2025
- Bayerischer Bauernverband vom 18.11.2025
- Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 07.11.2025
- Landratsamt Landshut – Tiefbauabteilung vom 03.12.2025
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung SG 24 vom 18.11.2025

3. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme **mit Einwänden oder Hinweisen** vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH vom 07.11.2025
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut vom 01.12.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.11.2025
- Landratsamt Landshut – Abt. SG 44 Bauleitplanung vom 17.11.2025
- Landratsamt Landshut – Abt. Umwelt- und Immissionsschutz vom 27.11.2025
- Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde vom 28.11.2025
- Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt vom 17.11.2025
- Landratsamt Landshut – Abt. Öffentliche Sicherheit, Waffen, Jagd und Gewerbe vom 12.11.2025
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 01.12.2025
- Staatliches Bauamt Landshut vom 20.11.2025
- Wasserversorgung Mittlere Vils vom 05.11.2025

Stellungnahme	Abwägung / Beschluss
<p><b>01. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 07.11.2025:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Kabel</b> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) 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 im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (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.</p> <p><b>Kabelplanungen</b> Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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.</p>	<p>Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Die Bayernwerk Netz GmbH verweist auf bestehende Leitungen im Geltungsbereich und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen die beachtet und eingehalten werden müssen. Außerdem verweist sie auf Merkmale der Kabelplanungen die beim Bau eingehalten werden müssen. Die Aussagen werden mit den bereits getroffenen Aussagen in der Begründung Ziffer 10.4 abgeglichen und ggfs. ergänzt.</p> <p>Des Weiteren ist zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung eine Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die vorgesehene Fläche hierfür wird in den Parkflächen zwischen MI-1 und MI-2 zur Verfügung gestellt. Die Plandarstellung wird entsprechend geändert.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>

<p><b>Transformatorstation</b>  Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im skizzierten Bereich eingeplant werden. 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.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a>  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.</p>	
<p><b><u>02. Stellungnahme Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut vom 01.12.2025:</u></b></p> <p>Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:</p> <p>Vom Grundsatz her stimmen wir der Planung zu.</p> <p>Wir regen an, die vorhandenen Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen. Zur Verbesserung des Mikroklimas bitten wir um Fassadenbegrünungen und extensive Dachbegrünung auf den Pultdachflächen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.</p> <p>Die ungegliederten Verkehrsflächen heizen sich im Sommer unnötig auf, wir bitten deshalb um Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen. Dies betrifft insbesondere die Stellplätze im Nordosten von MI-3 und MI-4. Auch die Verkehrsinsel könnte einen schönen Hochstamm vertragen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes – Kreisgruppe Landshut ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Um die vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme zu schützen, wird folgender Passus in die Hinweise durch Text mitaufgenommen:</p> <p><i>„Schutz und Erhalt bestehender Gehölze  Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ durchzuführen. Die Bestimmungen der RSBB sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.“</i></p> <p>Eine Zulassung von Gründächern sowie Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut ist bereits in den Festsetzungen durch Text Ziffer 6.1 enthalten.</p> <p>In den Festsetzungen durch Text Ziffer 9.4 ist bereits</p>

	<p>festgesetzt, dass für jeden fünften Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist. Dies beinhaltet auch die Stellplätze von MI-3 und MI-4.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>03. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.11.2025:</u></b></p> <p>vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 30.10.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Bereich der geplanten Neubauten. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Neubauten durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>• dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Die Telekom Technik GmbH verweist auf die vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen die in der Bauausführung beachtet werden müssen. Außerdem wird eine Ausbauentscheidung nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung beschlossen. Des Weiteren wird in der Stellungnahme auf notwendige Vorgaben verwiesen.</p> <p>Die aufgeführten Hinweise werden mit den bereits getroffenen Aussagen in der Begründung Ziffer 10.5 abgeglichen und ggfs. ergänzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>

<p>Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.</li> <li>• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</li> </ul> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
<p><b><u>04. Stellungnahme Landratsamt Landshut – Abt. SG 44 Bauleitplanung vom 17.11.2025:</u></b></p> <p>Textliche Festsetzung 2.3 Höhe baulicher Anlagen i. V. m. Schemaschnitten: Bei den Schemaschnitten muss es richtigerweise bei dem Bautyp E + II Erdgeschoss, zwei Obergeschosse heißen. In der Schnittzeichnung mit dem zurückgesetzten Vollgeschoss ist DG durch OG zu berichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. SG 44 Bauleitplanung ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Die Bezeichnung in den Schemaschnitten bei Bautyp E+II sowie in der Schnittzeichnung bei dem zurückgesetzten Vollgeschoss werden entsprechend berichtigt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>05. Stellungnahme Landratsamt Landshut – Abt. Umwelt- und Immissionsschutz vom 27.11.2025:</u></b></p> <p>Die Gemeinde Aham beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aham - Ortsmitte“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt südlich des Bebauungsplanes „Aham Nord“ (WR) und östlich des Bebauungsplans „Lerchenfeld“.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen. Im Südosten verläuft die Kreisstraße LA 44 (Hauptstraße) sowie die Staatsstraße ST 2083 (Vilstalstraße).</p>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Umwelt- und Immissionsschutz ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Im entsprechenden Bereich ist ein Mischgebiet zulässig, in diesem auch Wohnnutzungen bereits vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. Wohnhäuser sind eine schutzbedürftige Nutzung und müssen vor Immissionen geschützt werden. Auf dieser Grundlage wurde auch seitens des Landratsamtes eine Prognoserechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Vorgaben nach ORWDIN18005 sowie IGW 16. BImSchV während der</p>

<p>Bei einem Mischgebiet ist per Definition mit einer Wohnnutzung zu rechnen. Wohnhäuser sind eine schutzbedürftige Nutzung und müssen vor Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub, Licht etc. geschützt werden. Im Bereich des geplanten Vorhabens können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine überschlägige Verkehrsprognose nach RLS-19 durchgeführt.</p> <p>Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung der ermittelten Verkehrsgeräusche werden die prognostizierten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten (ORW) der DIN 18005, welche gemäß DIN 4109 als sachverständige Konkretisierung der städtebaulichen Schallschutzanforderungen gelten sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (IGW) für bestehende Straßen abgeglichen.</p> <p>Laut Prognoserechnung werden sowohl die ORWDIN18005 als auch die IGW16. BImSchV für ein Mischgebiet MI während der Tagzeit eingehalten. In der Nachtzeit kommt es zu Überschreitungen.</p> <p>Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen, bei der Planung möglicher Wohnnutzungen zu berücksichtigen, dass an der zur Hauptstraße orientierten Gebäudefassade aufgrund der Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte möglichst keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) angeordnet werden.</p> <p>Alternativ können bauliche Maßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vor offenen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern sowie eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorgesehen werden.</p>	<p>Tagzeit eingehalten werden, während der Nachtzeit jedoch überschritten werden.</p> <p>Dieses Ergebnis nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p> <p>Der Gemeinde Aham ist die Lage des Geltungsbereiches direkt an der Kreisstraße LA44 sowie der Staatsstraße St2083 bewusst und auch die davon ausgehenden Verkehrslärme. Um hier Schutzanforderungen von Wohnhäusern nachzukommen, wird in die Hinweise durch Text folgender Passus aufgenommen:</p> <p><i>„Im Geltungsbereich können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse empfohlen, dass an der zur Hauptstraße orientierten Gebäudefassade möglichst keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) angeordnet werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vor öffenbaren Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern sowie eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>06. Stellungnahme Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde vom 28.11.2025:</u></b></p> <p>In Bezug auf die richtige Artauswahl von Bäumen für den Straßenraum und zum passenden Substrat für Straßenbäume berät Sie gerne unser Fachberater für Gartenkultur und Landespflege Armin Müller.</p> <p>Sie erreichen Herrn Armin Müller unter der Telefonnummer 08703/9073 2431 oder per E-Mail: <a href="mailto:Armin.Mueller@landkreis-landshut.de">Armin.Mueller@landkreis-landshut.de</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Untere Naturschutzbehörde ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Der Hinweis zur richtigen Artauswahl von Bäumen im Straßenraum und zum passenden Substrat für Straßenbäume mit dem Fachberater des Landratsamtes nimmt die Gemeinde zur Kenntnis und wird bei der Bauausführung beachtet.</p>

	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>07. Stellungnahme Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt vom 17.11.2025:</u></b></p> <p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da das Grundstück künftig höherwertig genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden - Mensch des aktuell gültigen Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der aktuell gültigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.</li> <li>• IfSG §§ 37, 38, 41 Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Gesundheitsamt ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Zu Wirkungspfad Boden - Mensch Da es sich im vorliegenden Fall hauptsächlich um die Überplanung bzw. Sicherstellung von bereits bebauten Flächen handelt und nur zwei Grundstücke neu beplant werden, sind die betreffenden Grundstücke nur begrenzt höherwertig zu betrachten als bisher. Die Aussagen im Bundesbodenschutzgesetz bzw. der Bundesbodenverordnung, vor allem im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch werden weiterhin beachtet.</p> <p>Zu IfSG §§37, 38, 41 Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Ortsnetz durch die Wasserversorgung Mittlere Vils. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die bereits vorhandene Ortskanalisation. Dies ist bereits in der Begründung unter der Ziffer 10.3 beschrieben. Die Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>08. Stellungnahme Landratsamt Landshut – Abt. Öffentliche Sicherheit, Waffen, Jagd und Gewerbe vom 12.11.2025:</u></b></p> <p>Mit Schreiben vom 30.10.2025 (Az. 6102-A-105T001) forderten Sie uns zur Abgabe einer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Aham – Ortsmitte“ auf.</p> <p>Ihrer Aufforderung entsprechend übersenden wir daher (nach Beteiligung des zuständigen Jagdberaters des Landkreises Süd) nachstehend unsere Stellungnahme in oben bezeichneter</p>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – Abt. Öffentliche Sicherheit, Waffen, Jagd und Gewerbe ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Die Aussagen des Landratsamtes in Bezug auf die jagdliche Sicht im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p>

<p>Sache:</p> <p>Aus jagdlicher Sicht bestehen gegen die geplante Bauleitplanung grundsätzlich keine unmittelbaren Einwände. Das betroffene Areal liegt im unmittelbaren Siedlungsbereich und ist nach den Regelungen des Bundesjagdgesetzes sowie des Bayerischen Jagdrechts größtenteils als befriedeter Bezirk zu behandeln. Eine jagdliche Nutzung ist hier daher nur sehr eingeschränkt bzw. praktisch nicht möglich. Zudem sind die jagdlichen Tätigkeiten aufgrund der örtlichen Bebauung, der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten) und der damit verbundenen Sicherheitsvorschriften – insbesondere hinsichtlich Kugelfang und Hintergrundgefährdung – kaum bzw. nicht durchführbar.</p> <p>Gleichwohl sollte im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden, dass durch die fortschreitende Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weitere Lebensraumverluste für Wildtiere sowie Einschränkungen für Landwirtschaft und Jagd entstehen. Es wird daher angeregt, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen – etwa durch die Anlage von Hecken, Streuobstwiesen, Blühflächen oder anderen naturnahen Strukturen, die zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung des Umfelds beitragen.</p>	<p>Der Gemeinde ist die weitere Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke bewusst. Der Geltungsbereich ist zum Großteil bereits bebaut, liegt im Innenbereich und dient auch zum Lückenschluss mit zwei Bauparzellen. Weshalb keine weiteren ökologischen Ausgleichsflächen anfallen. Der Geltungsbereich wird jedoch in Richtung Nordwesten zum freien Bereich durch Gehölzpflanzungen eingegrünt. Weitere Veranlassungen sieht die Gemeinde diesbezüglich somit nicht für erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>09. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 01.12.2025:</u></b></p> <p>Grundsätzlich gibt es von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Folgende Hinweise geben wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Ortsmitte Aham (Gemeindezentrum) besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vils. Die beiden geplanten Gebäude MI-3/MI-4 liegen im Einzugsgebiet dieser Erlaubnis. Bei einer Änderung der Einleitungsmenge durch die neu geplanten Gebäude ist die bestehende Erlaubnis anzupassen.</li> <li>• Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Gemäß Grundwassergleichenplan liegt der GW-Stand im Mittel bei ca. 416,5 müNN. Die Geländeoberkante liegt nach unseren Daten bei 419 müNN. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p><u>Zu wasserrechtlicher Erlaubnis</u> Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis wird ggfs. in den nachgeordneten Verfahren angepasst, wenn die genauen Einleitungsmengen nach Erstellen eines Entwässerungsplanes vorliegen.</p> <p><u>Zu Umgang mit Grundwasserständen</u> In Ziffer 9 der Hinweise durch Text wird zum Schutz vor anstehendem Grundwasser folgender Passus ergänzt bzw. geändert:</p> <p><i>„Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegung nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert,</i></p>

	<p><i>umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>10. Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut vom 20.11.2025:</u></b></p> <p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden.</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</b>  Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten der St 2083.  Die Sanierung der OD Aham soll nach Instandsetzung des Kanalsystems der Gemeinde Aham durchgeführt werden.</p> <p><b>Sichtflächen</b>  Die im Anhang dargestellten Sichtflächen an allen Zufahrten zur St 2083 sind in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:  "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."</p> <p><b>Geh- und Radwege</b>  Entlang der St 2083 ist gemäß Erläuterungsbericht eine Fußgänger- bzw. Radwegerschließung auf der südlichen Seite geplant. Dieser gemeinsame Geh- und Radweg ist im Bauleitplan darzustellen. Die Planungen sind vor Ausführung im Detail mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p><u>Zu beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen</u>  Derzeit bestehen keine Absichten zum Ausbau der St 2083 seitens des Staatlichen Bauamtes. Dies nimmt die Gemeinde Aham zur Kenntnis.</p> <p><u>Zu Sichtflächen</u>  Bei den Zufahrten zur St 2083 handelt es sich um bereits bestehende Zufahrten. Änderungen werden hier nicht vorgenommen. Die entsprechenden Sichtflächen werden jedoch in der Planzeichnung ergänzend aufgenommen. Außerdem wird der Text zur Freihaltung der Sichtflächen in die Festsetzungen durch Planzeichen mitaufgenommen.</p> <p><u>Zu Geh- und Radwege</u>  Der Geh- und Radweg entlang der St 2083 ist bereits vollends vorhanden. Eine Erweiterung bzw. ein Ausbau sind nicht geplant. Die betriebliche Unterhaltung, der Winterdienst und die Verkehrssicherung bleiben wie bereits bestehen erhalten. Eine Erweiterung des Geh- und Radweges ist lediglich im Bereich der neuen Erschließungsstraße zwischen Mi-3 und MI-4 geplant. Dies ist in der Planzeichnung bereits dargestellt und in der Begründung beschrieben. Der genaue Ausbau wird im Nachgang des Bebauungsplanes, in der Erschließungsplanung geklärt.</p> <p><u>Zu Bepflanzung</u>  Ein entsprechender Passus, dass Anpflanzungen entlang der Straße mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen</p>

<p>Den Bau, die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung längs der Straße verlaufender Gehwege bzw. Geh- und Radwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Staatlichen Bauamt Landshut eine Vereinbarung abzuschließen.</p> <p>Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung sind von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.</p> <p><b>Bepflanzung</b> Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.</p> <p><b>Lärmschutz</b> Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p>	<p>sind, wird in die Festsetzungen durch Text Ziffer 9 aufgenommen.</p> <p><u>Zu Lärmschutz</u> Der Hinweis auf die ausgehenden Emissionen der vorhandenen Straße ergeht zur Kenntnis. Ebenso der Hinweis auf das Umsetzen von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen die nicht durch den Baulastträger übernommen werden.</p> <p>Der Gemeinde Aham ist die Lage des Geltungsbereiches direkt an der Kreisstraße LA44 sowie der Staatsstraße St2083 bewusst und auch die davon ausgehenden Verkehrslärme. Um hier Schutzanforderungen von Wohnhäusern nachzukommen, wird in die Hinweise durch Text folgender Passus aufgenommen:</p> <p><i>„Im Geltungsbereich können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse empfohlen, dass an der zur Hauptstraße orientierten Gebäudefassade möglichst keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) angeordnet werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vor offenbaren Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern sowie eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 JA : 0 NEIN</p>
<p><b><u>11. Stellungnahme Wasserversorgung Mittlere Vils vom 05.11.2025:</u></b></p> <p>Das Löschwasser/Brauchwasser kann nur in der Menge aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz entnommen werden, welche unter Berücksichtigung der Trinkwasserverordnung und Beachtung der</p>	<p>Die Stellungnahme der Wasserversorgung Mittlere Vils ergeht zur Kenntnis und wird wie folgt gewürdigt:</p> <p>Der Hinweis auf die Entnahmemenge des Löschwassers/</p>

anerkannten Regeln der Technik in der Trinkwasserversorgung zur Verfügung steht. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Brauchwassers aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Passus wird in die Begründung unter Ziffer 11 aufgenommen. Außerdem werden bei der Bauausführung enge Abstimmungen bzgl. der Löschwasser/ Brauchwassermenge mit dem Wasserversorger durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 12 JA : 0 NEIN