

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AHAM - ORTSMITTE

GEMEINDE

AHAM

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Gerzen
Gemeinde Aham
Rathausplatz 1
84175 Gerzen

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt-Nr.: 25- 1736_BBP

Stand: 02.03.2026



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1	Veranlassung	7
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	9
4	VERFAHRENSVERMERKE	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung.....	11
5.3	Planungsvorgaben	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
5.3.2	Regionalplan.....	13
5.3.3	Flächennutzungsplan.....	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	14
5.3.5	Biotopkartierung.....	14
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	14
5.3.7	Schutzgebiete.....	14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
6	BESTANDSERFASSUNG	15
6.1	Naturräumliche Lage.....	15
6.2	Vegetation.....	15
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation	15
6.2.2	Reale Vegetation	15
6.3	Biotopausstattung	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden	15
6.4.4	Altlasten	15
6.5	Wasserhaushalt	16
6.5.1	Grundwasser	16
6.5.2	Oberflächengewässer.....	16
6.5.3	Hochwasser.....	16
6.6	Klima und Luft	16
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung	17
6.8	Denkmalschutz	17
6.8.1	Bodendenkmäler.....	17
6.8.2	Baudenkmäler.....	18
7	KLIMASCHUTZ.....	18

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
9.1	Nutzungskonzept	20
9.2	Höhenentwicklung.....	20
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.4	Firstichtung	21
9.5	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.6	Verkehrsflächen	22
9.7	Grünflächen	22

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
10.1	Verkehr.....	23
10.1.1	Bahnanlagen.....	23
10.1.2	Straßenverkehr.....	23
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
10.1.4	Geh- und Radwege.....	23
10.2	Abfallentsorgung.....	23
10.3	Wasserwirtschaft.....	23
10.3.1	Wasserversorgung.....	23
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	23
10.4	Energieversorgung.....	24
10.5	Telekommunikation.....	25
11	BRANDSCHUTZ.....	26
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
12.1	Verkehrsimmissionen.....	27
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	27
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	27
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	27
13	FLÄCHENBILANZ.....	28

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	28
15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	29
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	29
16.1	Verkehrsflächen.....	29
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	30
16.3.1	Öffentliche Grünflächen.....	30
16.3.2	Pflanzgebote.....	30
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	30

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN.....	31
----	--------------	----

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aham ist nach der Raumordnung der Region 13 – Landshut zuzuordnen und befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Landshut. Im Westen wird Aham von den Gemeinden Kröning und Gerzen, im Südwesten von der Gemeinde Schalkham, im Südosten vom Markt Gangkofen (Landkreis Rottal-Inn), im Osten vom Markt Frontenhausen (Landkreis Dingolfing-Landau) und letztlich im Norden von der Gemeinde Loiching (Landkreis Dingolfing-Landau) begrenzt.

Das Planungsgebiet selber befindet sich im Zentrum des Hauptortes Aham, unmittelbar an der *Staatstraße St 2083*, zwischen *Hauptstraße* und *Dreifaltigkeitsstraße* und umfasst den zukünftigen Innerortsbereich von Aham.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Fl. Nrn. 407 (Teilfläche), 402 (Teilfläche), 406 (Teilfläche), 401, 352, 353, 353/2, 353/6, 354, 185/5, 185 (Teilfläche), 397 (Teilfläche), 397/1, 401/1, 400/24, 400/26, 400/33, 400/34, 400/25, 400/1, 400/35, 19/18 (Teilfläche), 185/7 (Teilfläche), 185/6 (Teilfläche), alle Gemarkung Aham, mit einer Fläche von rund 3,73 ha. Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortschaft Aham und umfasst Bereich des Gemeindezentrums „Lerchenhof“, der Grundschule Aham, des Kindergartens „Kinderinsel St. Barbara“, die Vilstalstraße, die Dreifaltigkeitsstraße, das ehemalige VR-Bank-Gebäude sowie die Hauptstraße.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Entwicklung der zukünftigen Ortsmitte im Hauptort Aham. Dabei wird einerseits im Bereich des Lerchenhofes, der Grundschule und dem zuletzt errichteten Neubau des Kindergartens eine bereits bestehende Bebauung bzw. Nutzung überplant und gleichzeitig im Bereich der Hauptstraße wird eine weitere bauliche Entwicklung in Form einer Mischnutzung ermöglicht. Somit kann für die Ortsmitte eine zusammenhängende und städtebaulich sinnvolle Innerortsentwicklung angestoßen werden, die ebenso auf eine Umsetzung städtebaulich notwendiger Maßnahmen im Hinblick des gemeindlichen ISEK berücksichtigt und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft.

Im Vorfeld dieses Verfahrens haben fünf Kommunen der Gemeinden Aham, Frontenhäusen, Marklkofen, Eichendorf und Reisbach, im Zeitraum 2016/2017 ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beauftragt. Die von LEUNINGER & MICHLER erarbeitete Konzeption wurde in den fünf politischen Gremien als Zielorientierung beschlossen und entsprechend mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Die Gemeinde Aham, Teil der Verwaltungsgemeinschaft Gerzen, ist von der Siedlungsentwicklung her in zwei Teilbereiche untergliedert in den Hauptort Aham sowie den Ortsteil Loizenkirchen. Beide Ortsteile sind zwischenzeitlich deutlich „zusammengewachsen“ und über die Hauptstraße verkehrlich verbunden. Aham ist dabei nicht nur als Wohnstandort mit Potenzial zu beurteilen, sondern umfasst auch 200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (insbesondere im neu entwickelten Gewerbegebiet).

Für die Gemeinde Aham wurden im interkommunalen Entwicklungskonzept zwei zentrale Kernthemen herausgearbeitet für ortsgestalterische Maßnahmen einerseits und der städtebauliche „Umgang“ mit der Staatsstraße (= Durchgangsstraße) andererseits.

Daraufhin wurde von LEUNINGER & MICHLER eine städtebauliche Rahmenplanung entwickelt, u.a. mit den Zielen beidseitiger Fußgängerweg im Bereich der Staatsstraße, Gestaltung der Durchfahrtsstraße (Straßenbäume, ansprechende Beleuchtung), Sicherung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Nahversorgung.

Diese Ziele werden mit der hier vorliegenden Planung soweit als möglich umgesetzt und weiter konkretisiert.

Im Weiteren ist es Zielsetzung der Gemeinde den Innerortsbereich zu stärken und Raum für zukünftige Entwicklungen zu schaffen.

Ebenso ist es Aufgabe der Kommunen städtebauliche Entwicklungen da anzustoßen, wo entsprechender Bedarf vorherrscht. In vorliegender Situation werden daher bereits bestehende und vorhandene bauliche Entwicklungen planungsrechtlich abgesichert und im Hinblick einer weiteren Entwicklung neu ausgerichtet.

Der hierfür erforderliche Flächenumgriff ist dabei gesichert und bereits im Besitz der Gemeinde. Somit können Entwicklungen sofort umgesetzt und entsprechend dem Bedarf geschaffen werden.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2023 erfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar nördlich der *Vilstalstraße (St 2083)* und der *Hauptstraße (LA 44)* und wird im Westen von der *Dreifaltigkeitsstraße*, im Osten vom *Bräufeld* und im Nordwesten von der *Eichenstraße* gerahmt und ist im Bestand bereits überwiegend erschlossen. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Topographisch ist das Planungsgebiet wenig bewegt. Es fällt nur leicht von Nordwesten nach Südosten.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches findet sich eine ehemalige Tennishalle, die gegenwärtig gewerblich genutzt wird, die Grundschule, das Gemeindezentrum, eine Gaststätte sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung. Daran schließen bestehende Mischnutzungen entlang der Hauptstraße an, wobei hier eine Lücke durch zwei zusätzliche Parzellen geschlossen wird. In diesem Bereich ist eine Ackerfläche anzutreffen. Die bestehenden Nutzungen sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt.



Landwirtschaftliche Fläche, nachzuverdichtender Bereich und spätere Erweiterung, Rohbau Kinderbetreuung rechts



Durchfahrtsstraße St 2083 mit Gemeindezentrum und Gaststätte links



Tennishalle im Nordwesten des Gebietes

Quelle: Aufnahmen Frühjahr 2023, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Die vorliegende Planung dient zur bauplanungsrechtlichen Sicherung sowie im Hinblick einer Entwicklung des Standortes zum Ausbau der innerörtlichen Nutzungen von Aham. Der Umgriff des Gebietes ist dabei als zentral örtlicher Standort zur Entwicklung als zukünftige „Ortsmitte“ von Aham zu beurteilen. Dabei sollen in der Gemengelage dieser Strukturen die baulichen sowie infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden, um diese Zielsetzungen auch umsetzen zu können.

Am Standort befinden sich dabei bereits vorhandene Nutzungen und Einrichtungen eines Gemeindezentrums, eines Dorfplatzes sowie einer Gaststätte, die bereits den Funktionen einer Ortsmitte gerecht werden. Darüber hinaus grenzen weiter im Norden die Grundschule sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung an und umfassen in diesem Zusammenhang die kommunal genutzten Gemeinbedarfsflächen.

Angrenzend an diese Flächen erstrecken sich nach Osten entlang der Hauptstraße gemischt genutzte Flächen einer bestehenden Arztpraxis im MI-1, dem ehemaligen Bankgebäude im MI-2 sowie Wohnnutzungen im MI-5 und MI-6.

Neu zu entwickelnde Flächen stellen die Bereiche dazwischenliegend im MI-3 und MI-4 dar. Dabei ist es gegenwärtig beabsichtigt am Grundstück des MI-3 einen Dorfladen zur Nahversorgung zu schaffen sowie ein Cafe/ Bistro zu integrieren. Am Grundstück des MI-4 strebt die Gemeinde die Schaffung sozial nutzbarer Flächen für eine Tagespflege oder ein betreutes Wohnen an, um den Bedarf in dieser Hinsicht innerhalb der Gemeinde auch decken zu können.

Verkehrlich ist zudem beabsichtigt, den Standort langfristig auf diese Anforderungen auszurichten und entsprechend leistungsfähig, auch für eine weitere Entwicklung in Richtung Norden auszubauen. Aus diesen Gründen ist eine neue Straßenanbindung an die Hauptstraße im Bereich des MI-3 und MI-4 geplant. Ebenso soll ein durchgängiger Geh- und Radweg entlang der Vilstalstraße sowie der Hauptstraße umgesetzt werden und als weitere Entwicklungsmaßnahme ist die Gestaltung des öffentlichen Raums entlang der Vilstalstraße vorgesehen. Hier sollen insbesondere Flächen südlich der Straßentrasse neugestaltet werden und im Zuge der Städtebauförderung angemessen überplant bzw. umgesetzt werden.

Abgerundet wird der Standort im Nordwesten auf den Flächen des MI-7. Hier befindet sich die ehemalige Tennishalle, die gegenwärtig gewerblich genutzt wird. Vorgesehen ist es hier generelle eine Mischstruktur zu ermöglichen, die neben nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen, auch alternative Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Handel oder Wohnen zulassen.

Im Ergebnis soll daher der vorliegende Bebauungsplan weiterhin nutzbare Strukturen im Bestand abdecken und planungsrechtlich auf die beabsichtigten Entwicklungen ausrichten und gleichzeitig die genannten Entwicklungsperspektiven sicherstellen.

Städtebaulich sind diese Entwicklungen im Gesamtkontext einer innerörtlichen Lage als durchwegs positiv und verträglich zu beurteilen. Ebenso stehen landesplanerische sowie sonstige ortsplanerische Gesichtspunkte dem Vorhaben nicht entgegen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensabwicklung des Vorhabens erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham – Ortsmitte“ wurde am 28.07.2025 gefasst.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.07.2025 hat in der Zeit vom 18.08.2025 bis 01.09.2025 stattgefunden.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aham - Ortsmitte“ in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landratsamt Landshut:
 - Abteilung Untere Bauaufsicht,
 - Abteilung Bauleitplanung SG44,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Gesundheitsamt,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
 - Abteilung Kreisstraßenverwaltung,
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht,
 - Abt. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Waldgesetz
- Regierung von Niederbayern:
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils,
- Nachbarkommunen:
 - Markt Frontenhausen,
 - Gemeinde Kröning,
 - Gemeinde Schalkham,
 - Gemeinde Gerzen,
 - Gemeinde Loiching,
 - Markt Gangkofen.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich von Aham. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Im Planungsbereich liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lerchenfeld“, Baurecht liegt somit für diesen Bereich bereits vor.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aham erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mit 15.037 m² weniger als 20.000 m² Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

ART DER NUTZUNG FLÄCHE IN M ² * GRZ		ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN M ²
Nettobaufäche		15.037
- MI-1	1.048 m ² * 0,4 = 629 m ²	
- MI-2	1.592 m ² * 0,4 = 955 m ²	
- MI-3	1.043 m ² * 0,4 = 626 m ²	
- MI-4	1.482 m ² * 0,6 = 889 m ²	
- MI-5	1.998 m ² * 0,6 = 1.199 m ²	
- MI-6	715 m ² * 0,6 = 429 m ²	
- MI-7	4.280 m ² * 0,6 = 2.568 m ²	
- Fläche für Gemeinbedarf	12.904 m ² * 0,6 = 7.742 m ²	

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Aham nach den Gebietskategorien einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Der Gemeinde Aham ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine weitere innere Durchgrünung ist geplant. Durch die Planung wird die Nahversorgung im ländlichen Raum verbessert („Dorfladen“). Es sind diverse Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung erreichbar (Schule, Gemeindezentrum, Gaststätte, Kinderbetreuung). Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 und des *städtebaulichen Konzeptes* unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

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.

Die Ausweisungsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

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.

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

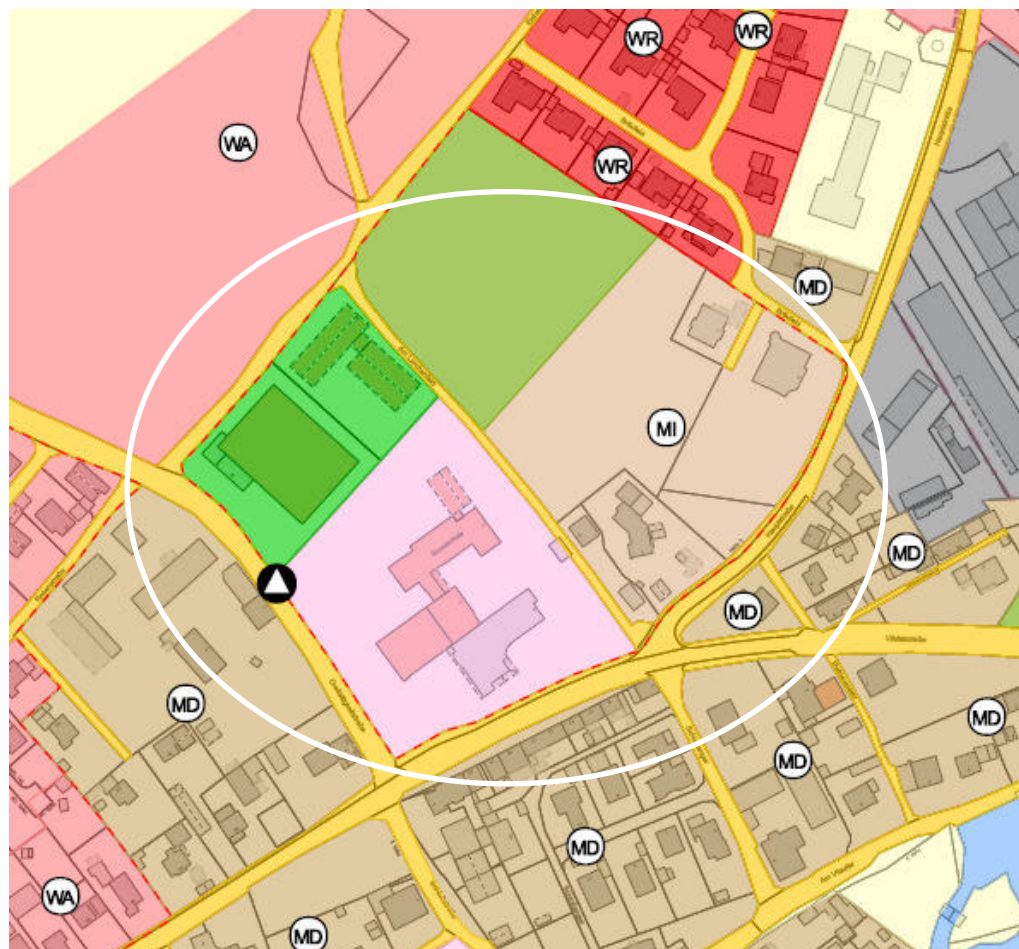
5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aham befindet sich in der Region 13 – Landshut in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aham weist den Planungsbereich überwiegend als Mischgebiet und Flächen für Gemeinbedarf aus. Im Nordwesten sind Grünflächen Gemeinbedarf dargestellt. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Aham erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Aham; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

Ca. 270 m südlich sind Fundpunkte von Fledermäusen (vers. Arten) und ca. 300 m südlich von Erdkröte, Teichhuhn, Gelbspötter, Sumpfrohrsänger, Zilzalp und verschiedener Libellen (*Platycnemis pennipes*, *Erythromma najas*, *Enallagma cyathigerum*, *Coenagrion puella*, *Aeshna grandis*, *Aeshna cyanea*, und *Erythromma viridulum*) verzeichnet. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Lebensraumtypen wird nicht von einer Beeinträchtigung der Arten durch die Umsetzung der Planung ausgegangen.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Aufgrund der innerörtlichen Lage wird nicht von Vorkommen von Bodenbrütern ausgegangen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die ggf. erforderliche Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten und ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D65 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 060-B *Vilstal* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Nordwesten ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald*; örtlich *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald* und im Südosten ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2023 erfasst.

Der Großteil des Planungsgebietes besteht überwiegend aus vorhandener Siedlungsstruktur mit Eingrünung. Die Freiflächen sind mit Sträuchern, Ziersträuchern, Hecken eingegrünt aber auch durch Einzelgehölze überstellt. Im Weiteren finden sich im Bereich der Neuausweisungen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Dabei handelt es sich um den nachzuverdichtenden Bereich.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominieren im Gebiet verschiedene Nutzungen wie Grundschule, Kindergarten, Gewerbe u.ä. mit zugehörigen Freiflächen und bestehender Eingrünung. Zusätzlich finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten um ca. 2,90 m auf eine Länge von ca. 220 m. Die Höhenlage reicht dabei von ca. 422,1 ü. NHN bis ca. 419,2 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine Geogefahren bekannt

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Eingriffsbereich sandiger Lehm mit einer Ackerzahl von 62 an. Es handelt es sich dabei um Boden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Aham nicht bekannt.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.5.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellt die ca. 120 m entfernte *Vils* dar.

6.5.3 Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten noch vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$ sowie hundertjährigen Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} . Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres veranlasst.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Wie im UmweltAtlas Naturgefahren aufgeführt, sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

6.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Im Geltungsbereich dominiert bestehende Siedlungsnutzung. Daher besteht kaum Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Staatsstraße St 2083, der Kreisstraße LA 44 sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als vorhandene Bebauung bzw. kleinflächig als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Die Grundstücke sind nicht frei zugänglich. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt an sich nicht vor und insgesamt wird von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

6.8 Denkmalschutz

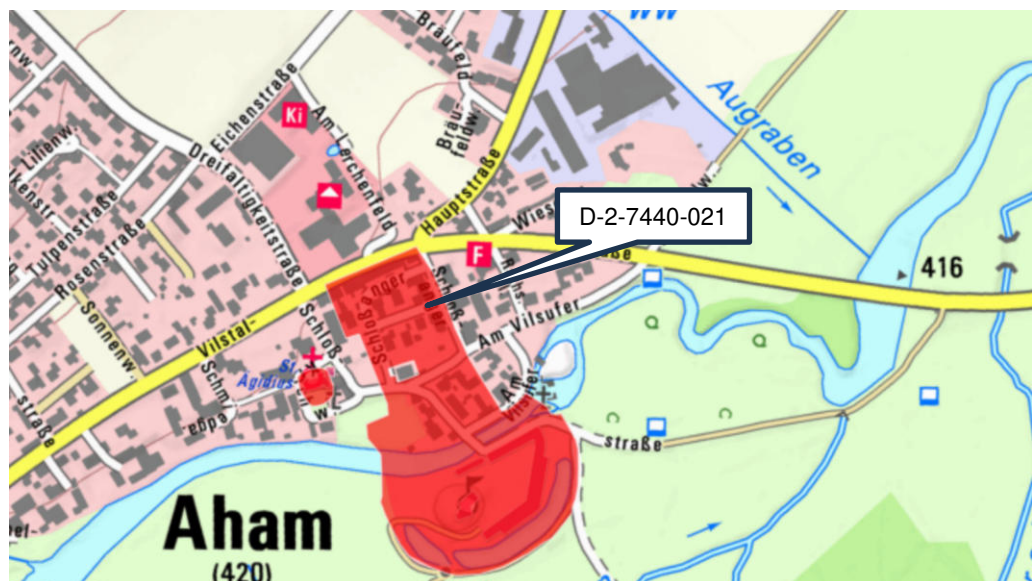
6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Südlich der Vilstalstraße befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7440-0215	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Hofmarkschlosses in Aham, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.



Bodendenkmal, Quelle: BayernAtlas

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7.1 BayDSchG hinzuweisen.

6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf zwei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen.

Ein Umstieg auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor (z. B. von Heizöl auf Erdgas) kann eine Option sein, wenn sich keine Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auftut.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei:

- Auf den Dächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen zulässig.
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung einer geringstmöglichen Versiegelung

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es im Ergebnis, entsprechend der vorgenannten Zielsetzung unter dem Punkt der Entwicklung, die Fortführung sowie den Ausbau eines gemeindlichen Ortszentrums im Innerortsbereich von Aham zu ermöglichen.

Die Planung greift dabei den Bestand sowie die vorhandenen Nutzungen auf und schafft Raum für zukünftige Entwicklungen in Ergänzung zu den vorhandenen Strukturen. Dabei wird das Gebiet in Flächen für den Gemeinbedarf sowie Mischgebietenutzungen untergliedert und definiert hierfür ausreichend zugeordnete bauliche Entwicklungsflächen die eine dem Standort angemessene bauliche Entwicklung von bis zu 3 Vollgeschossen an der Hauptstraße zulassen und eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung zum Baubestand der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen ermöglicht.

Neben diesen bebaubaren Flächen ist es insbesondere am Standort wichtig und notwendig, die gesamten Freiflächen zu überplanen und entsprechend den zugordneten Flächen zu definieren. Dabei sind einerseits die verkehrlichen Belange maßgebend, um eine ausreichende und gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Dies erfolgt in Kombination von öffentlichen und privaten Flächen, auch im Hinblick ausreichender Parkplatz- und Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Zusätzlich stellen Flächen und Räume für einen Aufenthalt sowie für öffentliche und kommunalen Nutzungen an derartigen Standorten einen wesentlichen Bedarf dar. Diese sind im Gebiet entsprechend aufgezeigt und stellen einen maßgeblichen Beitrag zur Ortsmitte von Aham dar, die es gilt entsprechend aufrecht zu erhalten und im Ergebnis sollen hier Nutzungen und Veranstaltungen stattfinden können, damit der Standort auch tatsächlich als zentrale „Ortsmitte“ fungieren kann.

Aus diesen Gründen sind am gesamten Standort die Flächen angemessen überplant und vor allem auch mit Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen versehen. Auch dies trägt zur Funktion einer Ortsmitte bei und sollte vordringlich so umgesetzt werden.

Im Ergebnis tragen die planlichen sowie textlichen Festsetzungen im vorliegenden Umfang dazu bei, eine zielgerechte Nutzung und Entwicklung zu gewährleisten.

Auf die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen unter Ziffer 9 der Begründung wird verwiesen.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist in ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO und in Flächen für den Gemeinbedarf gegliedert.

Für unzulässig im **Mischgebiet** erklärt werden:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art.
- Einzelhandelsbetriebe größer 400 m² Verkaufsfläche.

Die unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde Aham keine geeignete Entwicklung an dem vorliegenden Standort im Gemeindegebiet dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), aber auch die Angaben zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geregelt, um insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Festgesetzt werden in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes folgende maximale GRZ und maximale GFZ:

MI 1 - 7	max. 0,6	max. 1,2
Gemeinbedarf	max. 0,6	max. 1,0

9.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Gebäude dürfen im MI 1 - 6 mit einer Wandhöhe von 7,50 m, bzw. 9,00 m bei zurückversetztem Dach und in den Flächen für Gemeinbedarf mit einer Wandhöhe von 7,50 m ausgeführt werden.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG), bezieht sich auf festgesetzte Höhenkoten gemäß Tabelle in Festsetzung Nr. 2.4. Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

Im Ergebnis regeln somit die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zusammen mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die notwendigen Abstandsflächen am Standort und stellen im Ergebnis eine verträgliche Entwicklung sicher.

9.4 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Gemeinde Aham sieht hier in der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Baustrukturen keine zwingende Notwendigkeit, konkrete und detaillierte Vorgaben in dieser Hinsicht zu treffen. Bereits die vorhandene Bebauung im Bestand lässt eine zwingende Vorgabe zur Gebäudestellung und der Zuordnung einer Firstrichtung kaum zu. Im Ergebnis soll hierdurch eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

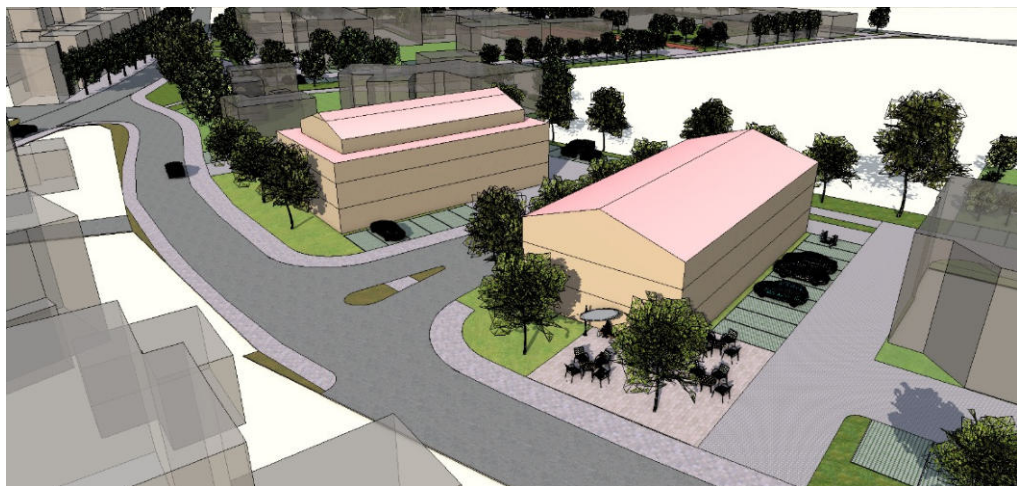
Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel- und Pultdächer zulässig. Diese orientieren sich dabei zum einen an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Im Ergebnis ist es aus städtebaulichen Gesichtspunkten als planerische Vorgabe beabsichtigt, weiterhin die Dachlandschaft der Hauptgebäude am Standort in Form von geneigten Dachflächen sicherzustellen.

Auch bei der Dachneigung, der Dachdeckung, der Dachüberstände sowie der Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pultdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Graphik der neugeplanten Gebäude im MI-3 und MI-4



Quelle: KomPlan

Alternative Energien

Die Gemeinde Aham möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden.

Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Metallzäune, Maschendrahtzäune, Industriezäune, Holzzäune sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m erlaubt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinandertoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

Auf die Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.6 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Vilstalstraße (St2083)* und die *Hauptstraße (LA 44)*, von Westen durch die *Dreifaltigkeitsstraße*, von Nordwesten durch die *Eichenstraße*, mittig durch die Straße *Am Lerchenfeld* und von Osten durch die Straße *Bräufeld* angebunden. Zwischen MI-3 und MI-4 wird eine neue Erschließungsstraße mit Fußgängerquerung vorgesehen, die im Zuge einer späteren Erweiterung der Siedlungsflächen nach Nordwesten fortgeführt werden kann.

9.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün vorhanden. Ansonsten handelt es sich um private Grünflächen.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Süden her durch die *Vilstalstraße (St2083)* und die *Hauptstraße (LA 44)*, von Westen durch die *Dreifaltigkeitsstraße*, von Nordwesten durch die *Eichenstraße*, mittig durch die Straße *Am Lerchenfeld* und von Osten durch die Straße *Bräufeld* angebunden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Aham ist über drei Buslinien in den regionalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden:

- Buslinie 311 startet an der Kirche in Loizenkirchen und endet am Hauptbahnhof in Landshut.
- Die Buslinie 403 beginnt in der Marktgemeinde Frontenhausen und führt über Aham zum Bahnhof nach Vilsbiburg.
- Die Buslinie 6242 schließlich führt von der Nachbargemeinde Marklkofen über Aham ebenfalls zum Hauptbahnhof in Landshut.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Vilstalstraße* wird im Norden von einem Gehweg begleitet, der sich nördlich der Hauptstraße fortsetzt und durch eine Querungshilfe im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße zwischen MI-3 und MI-4 ergänzt wird. Südlich der Hauptstraße endet der Fußweg auf Höhe der Querung aufgrund fehlender Grundstückverfügbarkeit. Fußwege verlaufen zudem westlich der Dreifaltigkeitsstraße und südöstlich der Eichenstraße.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den *Zweckverband Mittlere Vils* und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Gebiet ist über die vorhandene Kanalisation bereits sichergestellt und erfordert lediglich im Bereich der zusätzlichen Straßenausbaus im Bereich des MI-3 und MI-4 den Ausbau zur Gebietserweiterung bzw. zur Schaffung neuer Hausanschlussleitungen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen der privaten Grundstücksflächen ist über die bestehende Regenwasserkanalisation anzuleiten.

Nach Möglichkeit sind dabei auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind dann in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aham beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugerbacher Str. 1, 84032 Altdorf.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

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. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ hingewiesen, ebenso auf "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen".

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.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, TI NL/ PT122Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Des Weiteren sind folgende Punkte sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Ein Bauablaufzeitenplan ist aufzustellen und mit der Telekom Technik GmbH unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Es wird eine Baumaßnahme von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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. Die Telekom Technik GmbH bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Das Löschwasser/ Brauchwasser ist entsprechend der Menge aus dem öffentlichen Netz zu entnehmen, welche unter Berücksichtigung der Trinkwasserverordnung und Beachtung der anerkannten Regeln der Technik in der Trinkwasserversorgung zur Verfügung steht.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

12.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der *St 2083* und der *LA 44* zu erwarten. Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen, da sich beidseits der Straßen bereits Wohnbebauung befindet. Durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel den Einbau von Schallschutzfenstern, lässt sich die Lärmbelastung weitestgehend vermeiden.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Es handelt sich im Geltungsbereich um nichtstörende Gewerbenutzungen bzw. Flächen für Gemeinbedarf, deren Nutzung bereits überwiegend besteht (z.B. Schule, Kinderbetreuung) und durch die keine potenziellen Überschreitungen immissionschutzfachlicher Grenzwerten zu erwarten sind.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen mit Ausnahme von Schulsportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	37.313
abzgl. Erschließungsflächen		
- Überörtliche öfftl. Straßenverkehrsfläche	1.065 m ²	
- Örtliche öfftl. Straßenverkehrsfläche	5.652 m ²	
- Gehweg/ Geh- und Radweg	1.845 m ²	
- Öfftl. Straßenverkehrsfl. (Vorplatz)	799 m ²	
- Öfftl. Parkplätze, Nebengebäude	1.228 m ²	
	28,4	10.589
abzgl. öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	4,5	1.662
Nettobaufläche	67,1	25.062
- MI-1	1.048 m ²	
- MI-2	1.592 m ²	
- MI-3	1.043 m ²	
- MI-4	1.482 m ²	
- MI-5	1.998 m ²	
- MI-6	715 m ²	
- MI-7	4.280 m ²	
- Fläche für Gemeinbedarf	12.904 m ²	

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Da es sich überwiegend um die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit intakter Durchgrünung handelt, ist der Geltungsbereich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert. Zusätzlich werden ergänzende Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen soll ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum- und Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen Rückzugsort, Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Kleintiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschafts- und Ortsbild.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich entlang der Erschließungsstraßen einige Bereiche mit Straßenbegleitgrün, welche - soweit es der verfügbare Straßenraum zulässt - mit Einzelgehölzen überstellt werden.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen. Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: ARTENSCHUTZKARTIERUNG BAYERN. AUGSBURG

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *<http://risby.bayern.de>*

UMWELTATLAS BAYERN: *<https://www.umweltatlas.bayern.de>*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan>