

Aufstellung Bebauungsplan „Poxau-Klosterhof III“ - Gemeinde Marklkofen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB
(Stand 24.04.2026)

Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB:

28.05.2025 bis zum 02.07.2025

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme:

- Landratsamt Dingolfing-Landau: Tiefbauverwaltung, Kreisarchäologie
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwendungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar
- Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn
- Wasserversorgung Mittlere Vils
- IHK Passau
- Energienetze Bayern
- Staatliches Bauamt Landshut
- Landratsamt Dingolfing-Landau: Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz), Kreisbrandrat

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

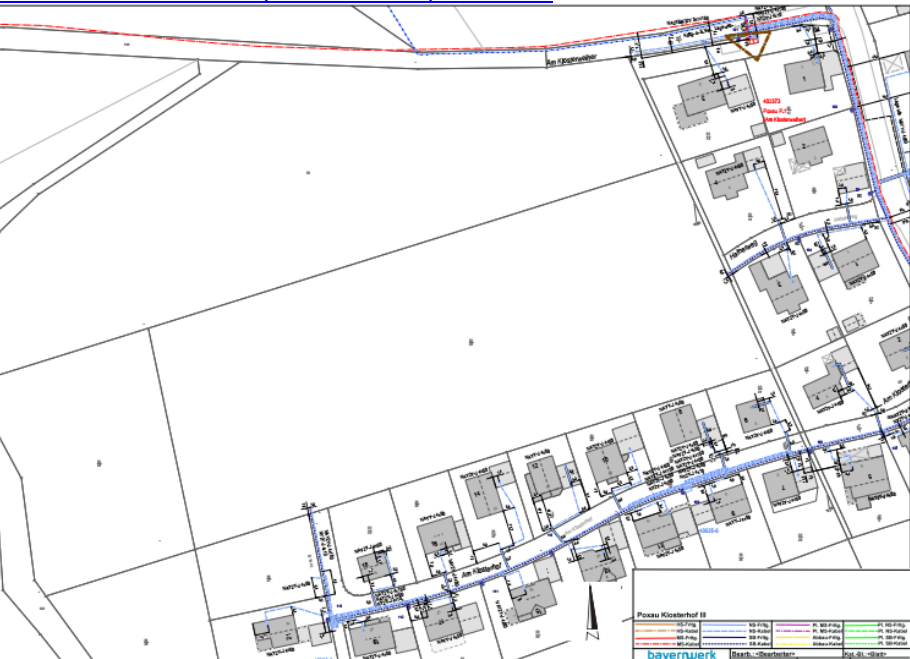
Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
---------------	--------------------

<u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>	
<u>01. Bayernwerk Netz GmbH</u> Stellungnahme vom 28.05.2025 Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. 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. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Hinweise aufgenommen.

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 32 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html



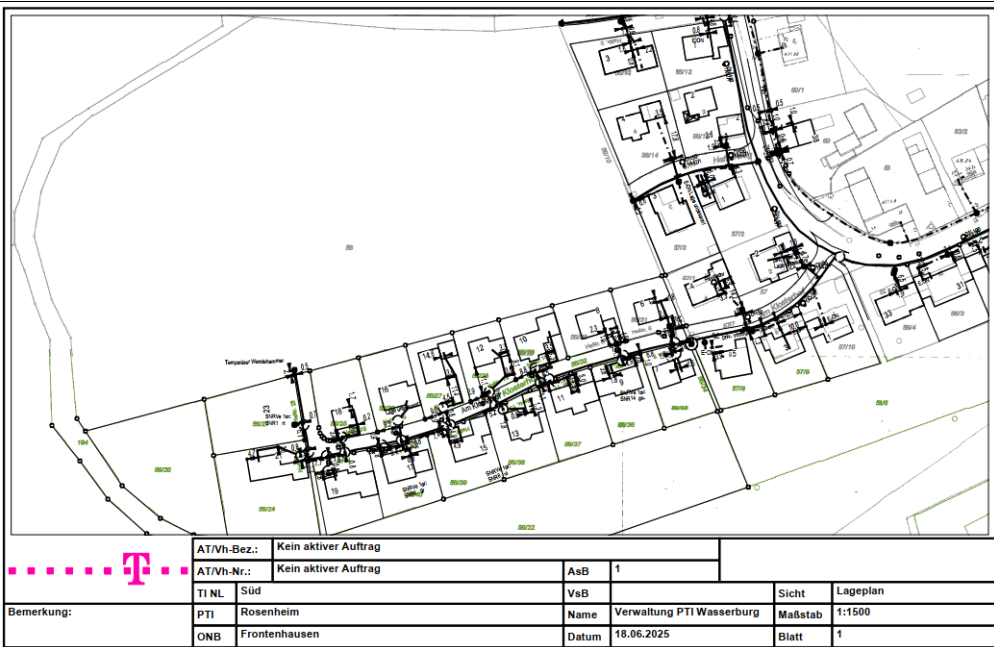
Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<u>02. Landratsamt DGF-LAN</u> <u>- Naturschutz, Stellungnahme vom 25.06.2025</u> Von Seiten des Sachgebiets 40 – Naturschutz, werden ebenfalls keine Einwände erhoben. Es wird aber um Ausbesserung der Seite 15 „Aufwertung“ gebeten, hier sollte es wohl Fl. Nr. 56/43 für die Ausgleichsfläche heißen. <u>- Abfallrecht/Umweltschutz, Stellungnahme vom 25.06.2025</u> Altlasten: Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 56/44, Gemarkung Poxau, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor. Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannt Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist. Abfallrecht und Bodenschutz: <u>Abfallrecht und Bodenschutz</u> Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.	Die Bezeichnung der Flurstücksnummer Fl.Nr. 56/44 wird auf Fl.Nr. 56/43 berichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen. <u>Hinweise:</u> Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.	
<u>03. Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Stellungnahme vom 18.06.2025 Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
(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 Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes 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 Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. • 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. • 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Hinweise aufgenommen. Am 25.02.2026 fand ein „Spartengespräch“ statt, bei dem auch ein Vertreter der Telekom beteiligt war und die Belange der Telekom erörtert wurden.

Stellungnahme

Abwägung/Beschluss



Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			
	TI NL	Süd	VsB	AsB	1
	PTI	Rosenheim	Name	Verwaltung PTI Wasserburg	Sicht Lageplan
	ONB	Frontenhausen	Datum	18.06.2025	Maßstab 1:1500
			Blatt	1	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<u>04. Wasserwirtschaftsamt Landshut</u> Stellungnahme vom 20.06.2025 Mit der im Betreff genannten Bauleitplanung besteht Einvernehmen. Die Niederschlagswasserentsorgung ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens abzustimmen. Insbesondere ist zu klären, ob das bereits bestehende Becken über ausreichend Kapazitäten verfügt.	Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserentsorgung des Baugebietes Klosterhof II mit Rückhaltebecken liegt vor. Das Becken wurde damals schon so ausgelegt, dass die Kapazität für die vorgesehene Erweiterung (Klosterhof III) ausreicht und dies auch in den damaligen Antragsunterlagen angegeben. Nach kürzlicher Rücksprache mit der Abteilung Wasserrecht im LRA sowie WWA Landshut muss trotzdem ein neuer Antrag eingereicht werden, der die aktuelle Planung konkret darstellt und berechnet. Dieser Wasserrechtsantrag soll in nächster Zeit ausgearbeitet werden.
<u>05. Regierung von Niederbayern</u> Stellungnahme vom 26.06.2025 Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz): 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. LEP 3.2 (Ziel): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Bewertung: Das Vorhaben hat die Errichtung von bis zu 44 Wohneinheiten im Plangebiet zum Ziel. Die geplante Bebauung umfasst eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, wobei in letztgenannten auch kleinteiliger, seniorengerechter Wohnraum ermöglicht werden kann. Da Marklkofen laut Prognose bis 2033 um ca. 200 Personen wächst, erscheint ein gewisser Bedarf an Wohnraum plausibel. Weil Marklkofen außerdem künftig einen Zuwachs der Bevölkerungsschicht über 65 Jahre	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
von ca. 30 % haben wird, ist eine gemischte Bebauung mit der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum wie in diesem Fall zu begrüßen. Das Vorhaben entspricht somit dem LEP-Grundsatz 3.1.1 Abs. 1, wonach die Ausweisung von Siedlungsflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Marklkofens vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen, zu denen auch bisher ungenutzte, aber im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen zählen. Das Vorhaben entspricht somit Ziel 3.2 des LEP. Das Vorhaben schließt im Süden und Osten an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Es entspricht somit auch dem LEP-Ziel 3.3, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit auszuweisen sind. Zusammenfassung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben in Summe nicht entgegen, der Flächennutzungsplan sollte im Bereich der geplanten Mischgebietsparzelle redaktionell angepasst werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der geplanten Mischgebietsparzelle in einem zukünftigen Verfahren redaktionell angepasst.
<u>06. Regionaler Planungsverband Landshut</u> Stellungnahme vom 27.06.2025 Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Der Flächennutzungsplan sollte im Bereich der geplanten Mischgebietsparzelle redaktionell angepasst werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der geplanten Mischgebietsparzelle in einem zukünftigen Verfahren redaktionell angepasst.
<u>07. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</u> Stellungnahme vom 30.06.2025 <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Hinweise aufgenommen.