

**Aufstellung Bebauungsplan „Generationenpark an der Vils“ und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 26:
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

BEKANNTMACHUNG



Der Gemeinderat Marklkofen hat in seiner Sitzung vom 09.06.2026 die Entwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans „Generationenpark an der Vils“ sowie die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 26 gebilligt und deren zweite öffentliche Auslegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs beschlossen.

Die Flächen befinden sich in geringer Entfernung zur Ortsmitte Marklkofen, zwischen Kreisverkehr und Vils (Flur-Nrn. 7, 426 (Teilfläche), 9 (Tfl.) & 446 (Tfl.), Gem. Marklkofen). Eine ortsansässige Firma plant als Investor den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, eine soziale Durchmischung zu fördern und auch soziale Nutzungen, beispielsweise barrierefrei gestaltetes Wohnen für Senioren, Wohnraum der Kinder- und Jugendhilfe sowie bedarfsorientierte sozialausgerichtete Dienstleistungen zu integrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem bestehenden und künftigen, prognostizierten Wohnraumbedarf in der Gemeinde Marklkofen entsprochen werden.

Die **Flächennutzungsplanänderung** definiert für den Geltungsbereich die Nutzungen „Urbanes Gebiet geplant“, „Allgemeines Wohngebiet geplant“ und der Vils zugeordnet die Flächenkategorien „Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Bestandsflächen“ und „Neuentwicklung ökologischer Ausgleichsflächen“.

Im Vergleich zu den Vorentwürfen vom 17.03.2026 haben sich die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Erwähnenswerte Änderungen bzw. Ergänzungen der Bauleitplanung:

- Erstellung und Berücksichtigung Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz vom 19.05.2026
- Ergänzung Geltungsbereich 2: externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 325 (Teilfläche), Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach (641 m²)
- Erstellung und Berücksichtigung Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung; Hinweise zur Bauausführung und Versickerung) vom 24.04.2026
- Planzeichnung/Planliche Festsetzungen: Ergänzung Baufenster für auskragende UG-Stellplätze in MU2, Ergänzung bestehende Stromleitung (unterirdisch) mit Schutzzone beiderseits 2,50 m (südl. Bereich zum Kreisel) mit dadurch bedingter geringfügiger Veränderung der Baumstandorte
- Textliche Festsetzungen: Ergänzung T1.11 Lärmschutz (Maßnahmen passiver Lärmschutz – MU2), Erweiterung T4 Artenschutz (Beleuchtungsanlagen)
- Ergänzte Hinweise: Baulicher Schallschutz, Natur- und Artenschutz, Baumpflanzungen, Wasserrückhaltung
- Umweltbericht: Ergänzung Ergebnisse aus Schallimmissionsschutzgutachten (siehe Kapitel 3.1), Geotechnischer Bericht (siehe 3.6), Artenschutzerhebungen (siehe 3.7)
- Begründung: Ergänzte Perspektive (3D-Ansichtsskizze) von der Hauptstraße Höhe Hausnummer 1 in Richtung Nordwesten

Die vom Planungsbüro „Planwerkstatt Karlstetter“, Ringstr. 7, 84163 Marklkofen angefertigten Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung & Umweltbericht werden zum Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 12.06.2026 bis zum 20.07.2026** im Internet auf der Homepage der Gemeinde Marklkofen veröffentlicht: www.marklkofen.de → Aktuelles → Bauleitplanung
→ Aufstellung Bebauungsplan "Generationenpark an der Vils" und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 26

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen **vom 12.06.2026 bis zum 20.07.2026** im Rathaus in Marklkofen, Bahnhofstr. 5, Zimmer 01 (1. Stock) zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 bis 11:30 Uhr sowie Montag 13:00 bis 15:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 13:00 bis 16:30 Uhr) aus. Während der Dauer dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. per Post, per Telefax oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Wird für die elektronische Übermittlung das Mittel der E-Mail gewählt, kann die Mailadresse bauamt@marklkofen.de verwendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB muss außerdem darauf hingewiesen werden, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorhaben liegen vor und können im Rathaus eingesehen werden:

- Siehe Beiblätter 1-3 -

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

An die Amtstafel
angeheftet am: 12.06.2026
abgenommen am: 21.07.2026



Baumann, 1. Bürgermeisterin

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorhaben liegen vor und können im Rathaus eingesehen werden:

Gutachten:

- Umweltbericht, Stand 09.06.2026:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Schutzgüter Mensch/Lärm, Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch/Landschafts-Ortsbild und Erholung, Mensch/Lichtimmissionen, Kultur- und Sachgüter)
- HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PartGmbH, 2026:
Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz zur Aufstellung des Bebauungsplans "Generationenpark an der Vils" der Gemeinde Marklkofen. Landshut
- IMH INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND GEOTECHNIK mbH, 2026: Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 26230114
- OBW INGENIEURGESELLSCHAFT, 2026:
Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet und Urbanen Gebiet "Generationenpark an der Vils" in die Vils – Vorabbeurteilung Niederschlagswasserentsorgung. Landau a.d. Isar

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Regierung von Niederbayern, 22.04.2026

- Würdigung der flächen- und energiesparenden Siedlungsform im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 2 (G)
- Bewertung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich in begrenztem Umfang als gerechtfertigt

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht, 17.04.2026:

- Hinweis, dass ein kleiner Teil im Nord-Westen des Geltungsbereichs Bebauungsplanes mit einer Grünfläche (Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege) im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils liegt, aber das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG für diesen Bereich nicht einschlägig ist
- Hinweis auf den grundsätzlichen Vorrang für Versickerung von Niederschlagswasser und die Erforderlichkeit des Nachweises von standörtlich nicht gegebenen Versickerungsbedingungen als Voraussetzung für die Einleitung in Oberflächengewässer

>> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

Nachweis der fehlenden Voraussetzungen für Versickerung durch Baugrundvoruntersuchung erfolgt

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Abfallrecht/Umweltschutz, 24.03.2026:

- Hinweis, dass keine Anhaltspunkte für Altlasten vorliegen
- grundsätzliche Hinweise für die ordnungsgemäße Verbringung von Bodenaushubmaterial
- Hinweis auf z.T. ausgesprochen hohe Humusgehalte anstehender Böden und deren Ausbau- und Wiederverwertung

Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde, 17.04.2026:

- Hinweis, dass die die Eingriffsregelung wegen des fehlenden Nachweises externer Ausgleichsflächen noch nicht vollständig ist
 - >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*
Nachweis über externe Flächen eines privaten Ökokontos in der Gmd. Moosthenning mittlerweile erbracht; Eingriffsregelung vervollständigt
- Hinweis zur begrifflichen Anpassung des Zielzustandes der internen Ausgleichsfläche
 - >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*
wurde korrigiert
- Forderung der unbedingten Erhaltung einer bestehenden Esche beim Anwesen Hauptstraße 1
 - >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*
Erhaltungsverpflichtung des Baumes soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden
- Hinweis auf erforderliche Einbringung noch ausstehender artenschutzrechtlicher Untersuchungen in das Verfahren
 - >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*
Erfassung mit insgesamt 6 Begehungen mittlerweile abgeschlossen; keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, jedoch nochmalige Kontrolle kurz vor Baubeginn erforderlich

Wasserwirtschaftsamt, 27.04.2026 und 28.04.2026:

- Hinweis, dass ein Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils liegt, die geplante Pufferfläche zwischen Bebauung und Überschwemmungsgebiet aber positiv bewertet wird
- Hinweis auf Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens
- Hinweis auf den grundsätzlichen Vorrang für Versickerung von Niederschlagswasser und die Erforderlichkeit des Nachweises von standörtlich nicht gegebenen Versickerungsbedingungen als Voraussetzung für die Einleitung in Oberflächengewässer

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Nachweis der fehlenden Voraussetzungen für Versickerung durch Baugrundvoruntersuchung erfolgt

- Hinweis, dass die Speicherung von Niederschlagswasser erstrebenswert wäre

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Hinweise im Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt

Bund Naturschutz, 23.04.2026:

- Hinweis auf die Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Erfassung mit insgesamt 6 Begehungen mittlerweile abgeschlossen; keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, jedoch nochmalige Kontrolle kurz vor Baubeginn erforderlich

- Anregung eines festgesetzten Verbots invasiver, nicht heimischer Arten für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.

- Anregung, die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Gestaltung von Beleuchtungen nicht nur auf Verkehrsbeleuchtung, sondern auch auf die Außenbeleuchtung der Gebäude und privaten Flächen zu erweitern

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Bestehende Festsetzung wurden entsprechend ergänzt.

- Forderung der Sicherung von Herstellung und Pflege von Flächen sowie Maßnahmen der Landschaftspflege und Ausgleichsflächen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Hinweis auf ausreichende rechtliche Sicherung durch bestehende Festsetzung unter T3.7 und Absicht, den Belang zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bürger/-in 1, 23.04.2026

- Hinweis auf erhebliche negative Auswirkungen auf das Anwesen Hauptstraße 1: Verschattung, Erhöhung Lärmpegel, Erhöhung Immissionswerte, Verlust von Blickbezügen in eine Grünlandschaft vor dem Grundstück, Gefährdung eines markanten Bestandsbaumes

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Hinweis auf ausreichende rechtliche Sicherung durch bestehende Festsetzung unter T3.7 und Absicht, den Belang zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln.