

**Aufstellung Bebauungsplan „Poxau – Klosterhof III“ (Ringschluss Baugebiet):
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss und
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

BEKANNTMACHUNG



Der Gemeinderat Marklkofen hat in seiner Sitzung vom 28.07.2026 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Poxau – Klosterhof III“ gebilligt und deren zweite öffentliche Auslegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs beschlossen.

Ziel des Ringschlusses ist es, für die einheimische Bevölkerung Bauplätze sowie Mietswohnungen zur Verfügung zu stellen.
Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,86 ha und umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 56/44 der Gemarkung Poxau sowie die dazugehörige Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 56/43 der Gemarkung Poxau.

Im Vergleich zu den Vorentwürfen vom 14.01.2025 ist es zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans gekommen:

- Einfügen von Höhenbezugspunkten auf den Bauparzellen
- Herausnahme des Spielplatzes (bereits südlich des Baugebietes vorhanden und aufgewertet)
- Verkehrsflächen (Gehweg + Straße) neben Parzellen 1&18 jetzt 2,00m + 4,50m statt 2,50m+4,00, um keinen Versatz beim Übergang zum Straßenbestand zu haben
- Herausnahme der ursprünglich geplanten Nahwärmeversorgung des Ringschlusses (Hackschnitzelheizung): Änderung Nutzungsart der Parzelle 1 von Mischgebiet (MI) auf Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Aufteilung Parzelle 1:
 - Nördlicher Teil (neu 903 m²): max. 5 Wohneinheiten, Einzelhaus/Doppelhaus/Hausgruppe zulässig
 - Südlicher Teil (neue Parzelle 18, 708 m²): Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Einliegerwohnung zulässig

Die vom Planungsbüro „Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH“, Am Kellenbach 21, 84036 Landshut-Kumhausen angefertigten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht werden zum Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 29.07.2026 bis zum 07.09.2026** im Internet auf der Homepage der Gemeinde Marklkofen veröffentlicht:

www.marklkofen.de → Aktuelles → Bauleitplanung

→ Aufstellung Bebauungsplan "Poxau – Klosterhof III"

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen **vom 29.07.2026 bis zum 07.09.2026** im Rathaus in Marklkofen, Bahnhofstr. 5, Zimmer 11 (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.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

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

Gutachten:

Fehlanzeige.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

Regierung von Niederbayern, 26.06.2025

- Würdigung der 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 im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 1 (G)
- Würdigung der vorrangigen Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, zu denen auch bisher ungenutzte, aber im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen zählen im Sinne von LEP 3.2 (Z)
- Würdigung des Anbindegebotes, da Anschluss an bestehendes Wohngebiet im Sinne von LEP 3.3 (Z)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München, 30.06.2025

- Hinweis, dass keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt sind
- Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler kann nicht ausgeschlossen werden
- Bei Funden sind gesetzliche Melde- und Sicherungspflichten zu beachten

>> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

Aufnahme in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans

Landratsamt Dingolfing-Landau, Fachstelle Abfallrecht/Umweltschutz, 25.06.2025

- Hinweis, dass keine Anhaltspunkte für Altlasten vorliegen
- grundsätzliche Hinweise für die ordnungsgemäße Verbringung von Bodenaushubmaterial

>> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

Aufnahme in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans

Wasserwirtschaftsamt Landshut, 20.06.2025

- Prüfung der Niederschlagswasserentsorgung im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens
- Prüfung der ausreichenden Kapazität des bestehenden Rückhaltebeckens

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Hinweise im Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Der Wasserrechtsantrag wird gerade ausgearbeitet.

Bayernwerk Netz GmbH, 28.05.2025

- Sicherstellung und Ausbau der Stromversorgung im Zuge der Erschließung
- Frühzeitige Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen mit dem Netzbetreiber
- Technische Anforderungen an Leitungsbau und Netzanschlüsse
- Fläche für Transformatorenstation für Stromversorgung vorzusehen

>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Aufnahme in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans

Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.06.2025

- Berücksichtigung bestehender Telekommunikationsleitungen bei der Planung und Bauausführung
- Frühzeitige Abstimmung und Koordinierung der Erschließungs- und Leitungsarbeiten
- Ausreichende Trassen für Telekommunikationsleitungen im Erschließungsgebiet vorzusehen
- Unterirdischen Leitungsinfrastruktur bei Baumpflanzungen zu beachten

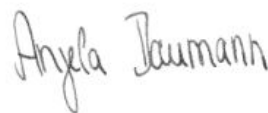
>> *Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:*

Aufnahme in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans

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: 29.07.2026
abgenommen am: 08.09.2026



Baumann, 1. Bürgermeisterin