

**Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB:**

**20.03.2026 bis zum 27.04.2026**

**Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme:**

- Landratsamt Dingolfing-Landau: Kreisarchäologie, Immissionsschutz
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

**Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwendungen:**

- Regionaler Planungsverband Landshut
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Dingolfing-Landau, Tiefbauverwaltung
- IHK Passau
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserversorgung Mittlere Vils

**Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.**

Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u></b></p>	
<p><b><u>1. Regierung von Niederbayern</u></b>                      Stellungnahme vom 22.04.2026</p> <p>Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p><b><i>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</i></b></p> <p>LEP 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.</p> <p>LEP 3.1.1 (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.</p> <p>LEP 3.1.1 Abs. 2 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>	

Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Bewertung:</b></p>	
<p>Den Erfordernissen des demographischen Wandels gemäß Ziel LEP 1.2.1 (Z) wird durch das geplante Nutzungskonzept in besonderem Maße Rechnung getragen. Die angestrebte soziale Durchmischung mit barrierefreiem, kleinteiligem Wohnraum für Senioren, Angeboten für Kinder- und Jugendhilfe sowie ergänzenden sozial ausgerichteten Dienstleistungen stellt eine differenzierte und bedarfsgerechte Reaktion auf sich verändernde Bevölkerungsstrukturen dar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Sinne des Grundsatzes LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung der Bauflächen bedarfsorientiert erfolgen. Die Einwohnerzahl in Marklkofen beläuft sich auf 3.828 (vgl. Genesis Online, Stichtag 30.09.2025), was sich auch mit der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde deckt. Bis zum Jahr 2033 wird ein weiterer Zuwachs von ca. 100 Einwohnern prognostiziert. Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf erkennbar. Zudem wird durch die vorgesehene Realisierung in Form von Geschosswohnungsbau eine flächen- und energiesparende Siedlungsform im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) umgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Dem Ziel LEP 3.2 (Z), wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wird insoweit Rechnung getragen, als im vorliegenden Fall nachvollziehbar dargelegt wird, dass entsprechende Innenentwicklungspotenziale mittelfristig nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich in begrenztem Umfang erscheint vor diesem Hintergrund auch unter Berücksichtigung der angestrebten sozialen Durchmischung innerhalb des Wohnbauprojektes gerechtfertigt. Zusätzlich trägt die Planung zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Zusammenfassung:</b>                  Das Vorhaben ist insbesondere im Hinblick auf eine bedarfsgerechte, flächensparende und demographiegerechte Siedlungsentwicklung landesplanerisch zu befürworten. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><i>Hinweis:</i>                  Durch die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet der Vils wird eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>2. Landratsamt Dingolfing-Landau, Wasserrecht</u></b> Stellungnahme vom 17.04.2026</p> <p>Ein kleiner Teil im Nord-Westen des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes liegt mit einer Grünfläche (Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege) im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils. Da auf der Grünfläche eine nennenswerte Bebauung ausscheidet, ist das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG für diesen Bereich nicht einschlägig. Im Übrigen wird auf die Verordnung vom 10.11.2025 hingewiesen. Die Verbote des § 78 Abs. 5 WHG, § 78 a Abs. 1 WHG sind zu beachten.</p> <p>Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Gutachten!), ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ ein Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung (wie z. B. Sickerschacht) ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Das WWA ist zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise auf NWFreiV, TRENGW und TRENOG sowie die Anforderungen an die Nachweispflicht für die Unmöglichkeit der Versickerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>a) <u>Nachweis der Unmöglichkeit der Versickerung</u> Die technische Unmöglichkeit der Versickerung am Standort ist durch die Baugrundvoruntersuchung der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 26230114, Stand 24.04.2026, Kapitel 7) gutachterlich nachgewiesen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt:</p> <p><i>Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten</i> Die im Zuge der Baugrunderkundung durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen zeigen, dass der Untergrund im gesamten Geltungsbereich oberflächennah von einer bindigen Deckschicht aus leicht- bis mittelplastischen Tönen geprägt wird. Die an mehreren Erkundungspunkten entnommenen Bodenproben weisen Konsistenzen von steif bis sehr weich auf und wurden im Labor nach den einschlägigen DIN-Normen untersucht. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeiten der bindigen Deckschicht liegen im Bereich von weniger als einem Millionstel bis weniger als einem Zehnmilliardstel Meter pro Sekunde. Nach DIN 18 130 ist diese Bodenschicht damit als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nur in Böden mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit möglich (Richtwert: zwischen einem Tausendstel und einem Millionstel Meter pro Sekunde). Die im Baufeld anstehende bindige Deckschicht unterschreitet</p>

Stellungnahme	Abwägung
	<p>diesen Grenzwert deutlich – zum Teil um mehrere Zehnerpotenzen. Eine Versickerung in dieser Bodenschicht ist daher technisch ausgeschlossen.</p> <p><i>Tieferliegende quartäre Kiese – fehlender Mindestabstand zum Grundwasser</i> Die in der Tiefe anstehenden quartären Kiese weisen zwar grundsätzlich ausreichende Durchlässigkeiten für eine Versickerung auf. Versickerungsanlagen müssten daher bis in diese Schicht eingebunden werden. Dies scheitert jedoch am nach DWA-A 138 zwingend einzuhaltenen Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Der für das Baugrundstück ermittelte mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 403,2 m ü. NHN. Die quartären Kiese werden im Bau Feld erst in Tiefen zwischen ca. 2,8 m und 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser kann damit am Standort nicht eingehalten werden. Zudem wurde das Grundwasser in den Kiesen als stark gespannt erkundet. Bei Hochwasserereignissen der Vils (HQ100) sind nach den vorliegenden Unterlagen Grundwasserstände bis an die Geländeoberkante bzw. bis 0,5 m über Gelände einzukalkulieren, was eine Versickerung zusätzlich ausschließt. Die Unmöglichkeit der Versickerung ist damit gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>b) <u>Planungsrechtliche Konsequenz – Einleitung in die Vils</u> Da eine Versickerung am Standort technisch nicht möglich ist, wurde ergänzend die Vorabbetrachtung Niederschlagswasserentsorgung der OBW Ingenieurgesellschaft mbH &amp; Co. KG (Projekt-Nr. P_Schuder_2026-519, Stand 18.02.2026) erstellt und der Begründung zum Vorentwurf zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Anlage beigefügt. Das Gutachten weist nach, dass das anfallende Niederschlagswasser ohne Regenwasserrückhaltung schadlos in die Vils (Gewässer I. Ordnung) eingeleitet werden kann. Die Maßgaben des Gutachtens zur Niederschlagswasserbehandlung im Urbanen Gebiet, zur Verteilung der Einleitungsstellen in die Vils, zu deren druckdichter Sicherung gegen Rückstau bei 100jährigem Hochwasser sowie zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und werden an den Vorhabensträger weitergeleitet.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>3. Landratsamt Dingolfing-Landau, Abfallrecht/Umweltschutz</u></b>                      Stellungnahme vom 24.03.2026</p> <p><u>Altlasten:</u>                      Die Grundstücke mit der Flurstücknummern 7, 9, 426 und 446, jeweils Gemarkung Marklkofen, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.                      Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen 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 bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.</p> <p><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.</p> <p>Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel 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.</p> <p>Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC &gt; 6 %) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i.d.R. aber landwirtschaftlich verwertet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p>



Stellungnahme	Abwägung
<p>Die bestehende Esche auf Haus Nummer 1 im Süden ist unbedingt zu erhalten und fachgerecht durch geeignete Maßnahmen zu schützen.</p> <p>Noch ausstehende artenschutzrechtliche Ergebnisse sind zeitnah in das Verfahren einzubringen und abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger; die Erhaltungsverpflichtung soll zudem im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Die Erhebungen zum Artenschutz mit insgesamt 6 Begehungen zwischen Mitte März und Ende Mai sind mittlerweile abgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten, umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Jedoch soll kurz vor Baubeginn eine nochmalige Kontrolle erfolgen. Die gutachterlichen Ergebnisse zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind in die Begründung zum Entwurf und in den Umweltbericht eingeflossen.</p>
<p><b>5. Kreisbrandrat</b>                      Stellungnahme vom 17.04.2026</p> <p>Löschwasserbereitstellung:                      Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.                      Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.</p> <p>Feuerwehrezufahrt:                      Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Für das Plangebiet steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr als Rettungsweg zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger                      Die entsprechende Infrastruktur soll im Rahmen der Gebietserschließung durch den Vorhabenträger geschaffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>6. Wasserwirtschaftsamt Landshut</u></b>                      Stellungnahme vom 27.04.2026</p> <p><b>Überschwemmungsgebiet</b>                      Teile des Bebauungsplans (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eingriffe (z.B. Auffüllungen / Abgrabungen / Anpflanzungen) in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind vorab mit dem Landratsamt sowie dem WWA Landshut abzustimmen. Grundsätzlich wird aber eine Pufferfläche zwischen Bebauung und Überschwemmungsgebiet aus unserer Sicht positiv beurteilt.</p> <p><b>Niederschlagswasser</b>                      Für das Vorhaben wird voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich sein. Wir empfehlen die „Vorabbetrachtung Niederschlagswasserentsorgung“ vor Weiterführung der Bauleitplanung kurzfristig mit uns (Ansprechpartnerin: Frau Bundschuh Tel.: +49 871 8528-130; <a href="mailto:poststelle@wwa-la.bayern.de">poststelle@wwa-la.bayern.de</a>) abzustimmen.</p> <p>ergänzende Stellungnahme auf Nachfrage vom 28.04.2026</p> <p>Grundsätzlich ist nach gegebenenfalls erforderlicher Reinigung eine Versickerung dem Ableiten des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter vorzuziehen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies entsprechend nachzuweisen (z.B. Lage im Wasserschutzgebiet, MHGW zu nahe unter GOK, ...). Wir empfehlen bereits im Rahmen der Planung entsprechende Flächen für die Versickerung und Reinigung einzuplanen (z. B. Mulden), auch um einen hohen Planungs- und finanziellen Aufwand für die erforderliche Reinigung im Nachgang zu vermeiden.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich sein, besteht die Möglichkeit in ausreichend leistungsfähige Oberflächengewässer einzuleiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht geplant.                      Auf der internen Ausgleichsfläche 1 ist entlang der Vils die Ergänzung der vorhandenen Ufergehölze durch Pflanzung eines Schwarzerlensaumes geplant. Die Maßnahme soll vor ihrer Realisierung mit dem LRA und den WWA abgestimmt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Die technische Unmöglichkeit der Versickerung am Standort ist durch die Baugrundvoruntersuchung der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 26230114, Stand 24.04.2026, Kapitel 7) gutachterlich nachgewiesen (s. ausführliche Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamt Dingolfing-Landau, Wasserrecht).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Im Sinne der wassersensiblen Bebauungsentwicklung ist eine Speicherung von Niederschlagswasser erstrebenswert. Neben der potenziellen Nutzung beispielsweise zum Bewässern von Bepflanzungen, kann damit ein Rückhalt erfolgen und so eine Verzögerung der Einleitung erreicht werden. Daher ist die gesicherte Errichtung von Zisternen und anderen Rückhaltungsmöglichkeiten im Zuge der Erschließung zu erwägen.</p>	<p>Die Speicherung von Niederschlagswasser zur Verringerung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer wird vor dem Hintergrund der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Um die Wirtschaftlichkeit des verdichteten Baugebietes nicht zu gefährden, wird jedoch auf zwingende Festsetzungen verzichtet. Die Anregung soll jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
<p><b>7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>                  Stellungnahme vom 20.04.2026</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <p><b>D-2-7441-0242 Verebneter Wasserburgstall des Mittelalters.</b></p> <p>Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:  <a href="https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal">https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal</a></p> <p>Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a>)</p> <p>Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p><b>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</b></p> <p>Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p><b>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.</li> <li>- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025.</li> </ul>	<p>Das im Planungsgebiet verzeichnete Bodendenkmal D-2-7441-0242 (Verebener Wasserburgstall des Mittelalters) ist bereits im Vorentwurf zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB nachrichtlich in der bekannten Lage und Ausdehnung im Bebauungsplan dargestellt und in der Begründung aufgeführt. Ebenso wird in den Hinweisen des Festsetzungsplans bereits auf die besonderen Schutzbestimmungen des BayDSchG hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme kann im Hinblick auf eine fachliche Klarstellung nachvollzogen werden. Die Formulierung soll in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden (T5). Der Vorhabensträger wird über die Erlaubnispflicht informiert.</p> <p>Im Jahr 2025 wurde eine archäologische Voruntersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau vor und fließen in die Bebauungsplanung ein. Die festgesetzten maximalen Aufschüttungshöhen im Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen das Erfordernis einer konservierenden Überbauung des bekannten und untersuchten Bodendenkmals. Weitere Bodeneingriffe werden auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt.</p>

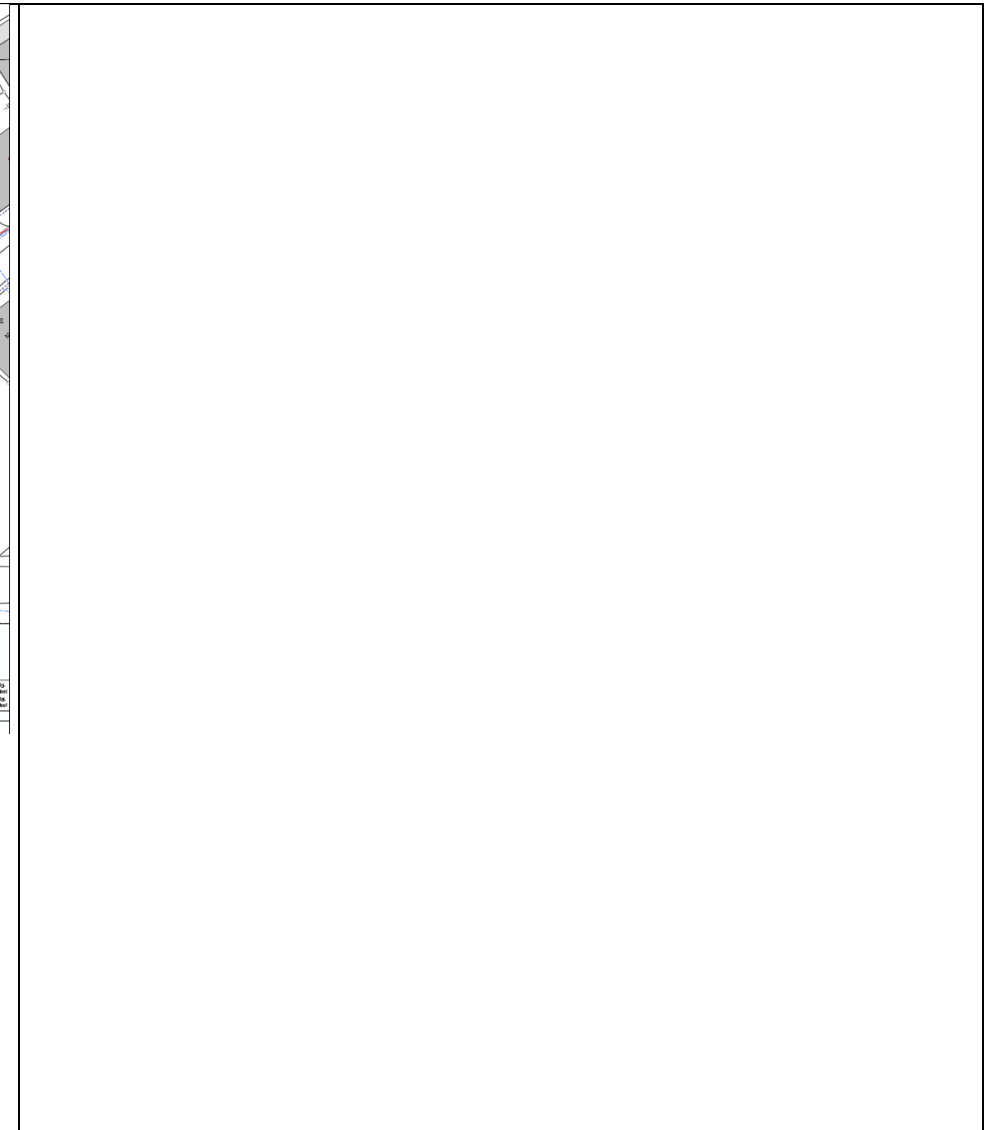
Stellungnahme	Abwägung
<p>- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</a>.</p> <p>- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

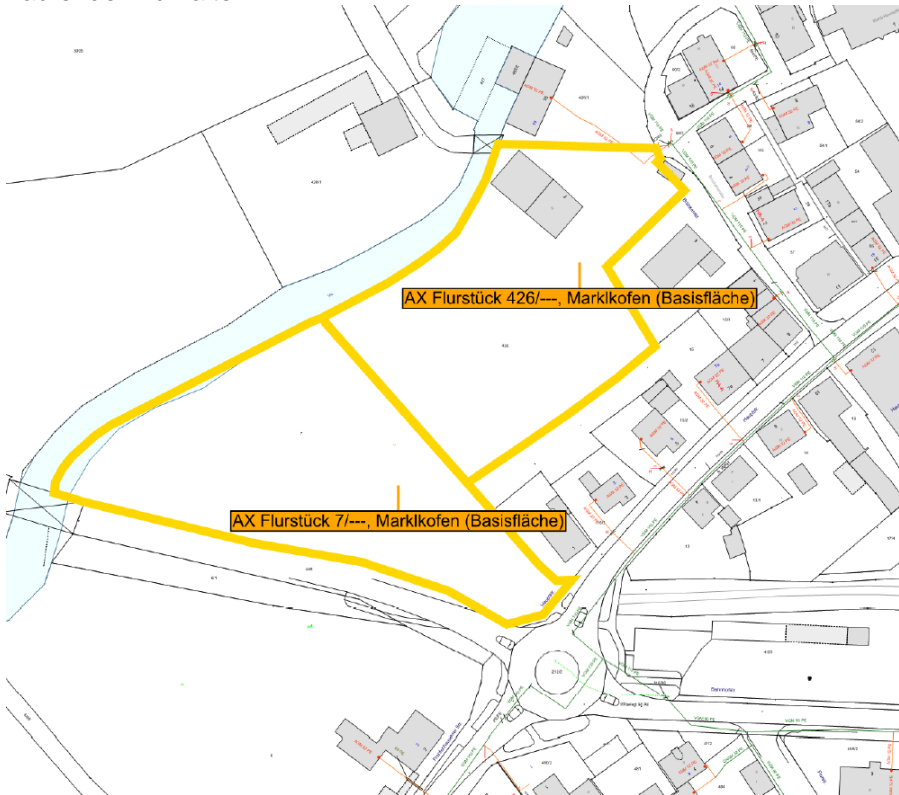
Stellungnahme	Abwägung
<p><b>8. Bayernwerk Netz GmbH</b>                      Stellungnahme vom 17.04.2026</p> <p>(...) gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden. Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden. Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen. Weitergehende Sicherungs- und bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Hauptstraße 1 20-kV Kabel; Brückenstraße 3 20-kV Kabel) Das NAEKBA 3x70 ist außer Betrieb und somit nicht störend für die Planung. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>	<p>Eine den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchziehende, unterirdische Versorgungsleitung ist ebenso wie ein Erdkabel am Südrand des Geltungsbereichs stillgelegt. Dementsprechend sind bei den Festsetzungen keine Anpassungen erforderlich.</p> <p>In Betrieb ist nach wie vor eine unterirdische Versorgungsleitung, die von der Hauptstraße kommend über den Westrand des Kreisels und den Nordrand der Poxauer Straße verläuft, dann etwa 36 m westlich des Kreisels nach Süden abknickt und die Straße unterquert. Innerhalb des Schutzbereichs sind vier Baumpflanzungen für die erforderliche Eingrünung des Siedlungsgebietes festgesetzt. Zwei Bäume 1. Wuchsordnung sollen von der Leitungstrasse nach Norden abgerückt werden, sodass der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden kann. Ein Baum 1. und ein Baum 2. Wuchsordnung können aufgrund der Nähe zu einem geplanten Baukörper nur geringfügig nach Norden verschoben werden, sodass nur ein Abstand von 1,50 m zur Leitungstrasse erreicht werden kann. Die Hinweise sollen um die Bemerkung ergänzt werden, dass diese Pflanzung nur bei Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgen kann. Zudem sollen die Schutzzonen hinweislich im Festsetzungsplan dargestellt werden.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><u>Transformatorstation(en)</u> Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 45 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen 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: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p>	<p>Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung zielt auf einen Anschluss an die bestehende Trafostation an der Poxauer Straße (13 m südlich des Geltungsbereichs) ab. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf einer zusätzlichen Trafostation ergeben, kann diese gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten zugelassen werden. Im Bedarfsfall ist die technische und rechtliche Umsetzung frühzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Vorgabe wird an den Vorhabensträger weitergeleitet.</p>

**Stellungnahme**

**Abwägung**



Stellungnahme	Abwägung
<p><b>9. Energienetze Bayern</b> Stellungnahme vom 23.04.2026</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen der Energienetze Bayern/ESB in diesem Bereich geplant. Sollten Ihre Maßnahmen unseren Leitungsbestand betreffen, sind diese rechtzeitig im Vorfeld mit uns vor Ort abzustimmen. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.</p>  <p>The map shows a residential area with a river (Vils) on the left. A yellow outline highlights a specific area. Two labels point to specific plots: 'AX Flurstück 426/---, Marklkofen (Basisfläche)' and 'AX Flurstück 7/---, Marklkofen (Basisfläche)'. The map includes various street names and building footprints.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p>

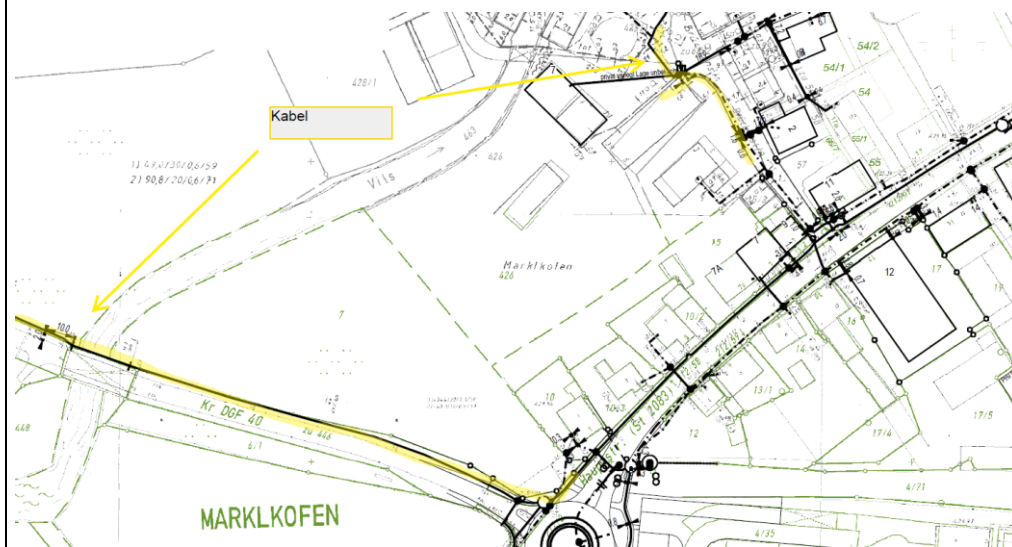
Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>10. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut</u></b>                      Stellungnahme vom 28.04.2026</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Entlang der DGF40 im Süden FINr.446 und in der Brückenstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger</p>

**Stellungnahme**

**Abwägung**

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 festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Poxauer Straße sollen so weit nach Norden abgerückt werden, dass ein Mindestabstand zur unterirdischen Telekommunikationsleitung von 2,5 m eingehalten wird.



Stellungnahme	Abwägung
<p><b>11. Abwasserzweckverband Mittlere Vils</b>                      Stellungnahme vom 09.04.2026</p> <p>Im beplanten Gebiet befindet sich der Umgehungs kanal Frontenhausen — Marklkofen. Die Lage der Kanalhaltungen ist dem Investor bekannt. Eine Überbauung des Kanals wird nicht gestattet. Die Planung der Abwasserbeseitigung ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Mit den Ausführungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ohne Rückhaltungsmaßnahmen in die Vils darf zu keinen Einschränkungen bei den bereits genehmigten Einleitungen von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils führen. Die Planungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.</p>	<p>Die Festsetzungen berücksichtigen vollumfänglich die Lage des Umgehungs kanals. Der Kanal und eine Schutzzone von beiderseits 2 m werden von Hochbauten und Baumpflanzungen freigehalten. Die Hinweise zur Planung der Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weitergeleitet.</p>
<p><b>12. Bund Naturschutz</b>                      Stellungnahme vom 23.04.2026</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet ist, wie beschrieben, die Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte dringend erforderlich und im Rahmen der zweiten Auslegung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzung zur Verwendung standorttypischer Laubbäume wird begrüßt. Darüber hinaus sollte ein Verbot invasiver, nicht heimischer Arten für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden, das sich nicht nur auf Bäume, sondern insgesamt auf Gehölze sowie auch auf Stauden und krautige Pflanzen bezieht. Als Beispiele können hier der Gewöhnliche Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>), Kirschlorbeer (<i>Prunus laurocerasus</i>) oder der Japanische Staudenknöterich (<i>Fallopia sachalinensis</i>) genannt werden, die in der freien Landschaft heimische Pflanzen massiv verdrängen können und nur schwer zu bekämpfen sind.</p>	<p>Die Erhebungen zum Artenschutz mit insgesamt 6 Begehungen zwischen Mitte März und Ende Mai sind mittlerweile abgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten, umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Jedoch soll kurz vor Baubeginn eine nochmalige Kontrolle erfolgen.</p> <p>Die Anregung ist insbesondere im Hinblick auf die Benachbarung des Vorhabensgebietes zur freien Landschaft und zum Natura 2000-Gebiet nachvollziehbar. Eine entsprechende textliche Festsetzung für öffentliche und private Grünflächen soll ergänzt werden.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Gestaltung von Beleuchtung sollte sich nicht nur auf die Verkehrsbeleuchtung beziehen, sondern auch auf die Außenbeleuchtung der Gebäude und privaten Flächen. Insekten werden oft durch Lichtkegel von Lampen angelockt, bleiben dort gefangen oder verenden. Neben Insekten wirkt sich Lichtverschmutzung auch auf andere Tiergruppen negativ aus: Zum einen verschlechtert sich durch den Rückgang der Insektenpopulationen deren Nahrungsangebot, zum anderen wird der ihnen noch zur Verfügung stehende Lebensraum weiter zerschnitten. Fledermäuse weichen Licht gezielt aus und fliegen Umwege. Amphibien, die an der Vils potenziell vorkommen, wandern häufig nachts und meiden ebenfalls beleuchtete Bereiche.</p> <p>Die Herstellung und Pflege von Flächen sowie Maßnahmen der Landschaftspflege und Ausgleichsflächen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln und zu gewährleisten.</p>	<p>Bereits die bisherige Festsetzung formuliert die Beschränkung auf für die Verkehrssicherheit unbedingt erforderliche Beleuchtungsanlagen ab. Im Hinblick auf die Benachbarung des Vorhabensgebietes zur freien Landschaft und zum Natura 2000-Gebiet soll zur zusätzlichen Verdeutlichung folgende Formulierung unter „T4 Artenschutz“ ergänzt werden: Beleuchtungsanlagen an Gebäuden, die nicht der Sicherheit von Wegen oder Eingangsbereichen dienen, sowie in öffentlichen und privaten Grünflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen unter T3.7 (Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern; Sicherung durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau) definieren eine ausreichende rechtliche Sicherung der Maßnahmen. Zudem wird die Verpflichtung im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger geregelt.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><b><u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u></b></p>	
<p><b><u>1. Bürger/-in 1</u></b>                  Stellungnahme vom 23.04.2026</p> <p>nach erster Durchsicht der mir zugänglichen Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gebe ich folgende vorläufige Stellungnahme ab:</p> <p><b>Bebauung an der Hauptstraße</b>                  Die Umwandlung in ein MU-Gebiet hat erhebliche negative Auswirkungen auf mein Grundstück/Immobilie/Wohngebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- höhere GFZ, folglich höhere Wandhöhen - kleinere Abstandsflächen - der Baukörper rückt also näher an das bestehende Gebäude</li> <li>- Verschattung des Gebäudes</li> <li>- Erhöhung des Lärmpegels</li> <li>- Erhöhung der Immissionswerte</li> </ul> <p>usw.</p> <p>Die baulichen Folgen einer Gebietsfestsetzung in einem MU - Gebiet machen an der Grundstücksgrenze nicht Halt - z.B. teure Schallschutzfenster usw. sind auch bei den Nachbarn notwendig.                  Die geplante Höhe 9,10 m Traufe + D - entspricht nicht der umgebenden Bebauung, an der man sich ursprünglich orientieren wollte - seien es die ortsprägenden Wohnhäuser II +D an der Hauptstrasse oder auch das Rathaus.</p> <p><b>Bauvorhaben insgesamt</b>                  Der freie Blick in eine herrliche Grünlandschaft ist weg. Anstelle der ruhigen Gartenidylle hat man Abgase und Lärm allgemein und vom Parkdeck Die fußläufige und fahrradläufige Erschließung des geplanten Baugebiets, aus dem Kern von Marklkofen heraus, grenzt unmittelbar an mein Grundstück- zusätzliche Lärmbelästigung. Beeinträchtigung der markanten Esche.</p> <p><b>Diese vorerst aufgeführten Punkte tragen erheblich zur Wertminderung meines Grundstückes/Immobilie/Wohngebäude bei. Das ist für mich nicht akzeptabel.</b></p>	<p><b>Zur Gebietsausweisung MU und Abstandsflächen</b>                  Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) dient dem planungsrechtlichen Ziel einer sozial durchmischten, nutzungsflexiblen und flächensparenden Bebauung. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat das Vorhaben mit Stellungnahme vom 22.04.2026 ausdrücklich landesplanerisch befürwortet; Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.                  Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten unabhängig von der planungsrechtlichen Gebietskategorie – also gleichermaßen für WA und MU. Eine Ausweisung als MU-Gebiet bedingt per se keine geringeren Abstandsflächen gegenüber einem reinen Wohngebiet. Die Einhaltung der nach BayBO erforderlichen Abstände ist mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans (Lage der Baufenster, Festsetzungen zu Wandhöhen) möglich und ist bei jeder Baugenehmigung zwingend nachzuweisen. Der Umweltbericht bestätigt dies als ausdrückliche Vermeidungsmaßnahme (Kap. 3.4).                  Der Gemeinderat unterstützt daher weiterhin Art und Maß der Nutzung wie geplant.</p> <p><b>Zur geplanten Gebäudehöhe</b>                  Die angesprochene Trauffhöhe von 9,10 m ist Ergebnis der dem Bauleitplanverfahren vorgelagerten städtebaulichen Rahmenplanung. Der Umweltbericht (Kap. 3.3) sieht als gezielte Vermeidungsmaßnahme bereits die Begrenzung der Höhenentwicklung in MU1 durch Absenkung des EG um eine halbe Geschosshöhe sowie die Abschwächung der Höhenwirkung durch vorgelagerte Nebengebäude vor. Die Baukörper werden durch Abwinklungen und Rücksprünge gegliedert, um ihre Längenwirkung zu reduzieren. Die angestrebte Geschosswohnbaustruktur stellt gleichzeitig eine flächensparende Siedlungsform im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 2 dar, die eine entsprechende Verdichtung sachlich begründet.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Bebauung im Nord-Westen</b> Die Höhenentwicklung der Gebäude im nord-westlichen Bereich in Bezug auf die Gebäude an der Hauptstraße ist aus den bereitgestellten Schnitten nicht zu erkennen. Leider liegt keine fotorealistische Darstellung/Visualisierung (oder zumindest Schnitte) der Neubebauung mit der bestehenden Bebauung vor, um die Baumassen und Bauhöhen im Zusammenhang zu erfassen. Auch sind die Baumassen und Bauhöhen an der Einfahrt von Aiglkofen nach Marklkofen mit der bereitgestellten Darstellung nicht zu erfassen. Letztendlich ist eine realistische Beurteilung so nicht möglich.</p> <p>Zusätzlich verweise ich auf den vorgelegten Umweltbericht, der meine Kritikpunkte unterstützt. (insbesondere 3.4, 3.3)</p> <p><b>Die Planung wird von mir in dieser Form abgelehnt. Ich bitte um Stellungnahme.</b></p>	<p>In Abwägung zwischen gewünschter Nutzungsverdichtung (s. Stellungnahmen Regierung von Niederbayern) und der Verträglichkeit mit bestehenden baulichen Strukturen und Nutzungen hält der Gemeinderat weiterhin an den geplanten Gebäudehöhen fest.</p> <p><b>Zur Lärmsituation</b> Die zur Poxauer Straße orientierten Neubaukörper des MU-Gebietes entfalten gegenüber dem Anwesen Hauptstraße 1 eine abschirmende Wirkung. Für die Westseite des Anwesens ist daher von einer Verbesserung gegenüber dem heutigen, unabgeschirmten Zustand auszugehen. Soweit auf Lärmbelastungen durch den Erschließungsverkehr des neuen Gebietes hingewiesen wird, ist festzuhalten, dass die Erschließungsstraße mit einer geschwindigkeitsbegrenzenden Linienführung und im zentralen Bereich als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt wird. Die zusätzliche Belastung des Anwesens Hauptstraße 1 und der nordöstlich daran anschließenden Anwesen bleibt daher und auch aufgrund des Abstandes von mindestens 20 m begrenzt. Immissionschutzrechtliche Orientierungs- oder Grenzwerte werden nicht überschritten. Der Gemeinderat bewertet vor diesem Hintergrund die durch die Planung veränderte Lärmsituation als zumutbar für die Anlieger.</p> <p><b>Zur Immissionssituation / Luftqualität</b> Hinsichtlich Feinstaub- und Schadstoffimmissionen ist auf Grundlage des Umweltberichts (Kap. 3.2) festzustellen, dass die Luftschadstoffbelastung aufgrund der guten Durchlüftungssituation des Standorts auch im Planfall weit unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV bleiben wird. Eine erhebliche Änderung der lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.</p> <p><b>Zur Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungswert</b> Der Umweltbericht (Kap. 3.3) bestätigt, dass eine Überprägung des dorftypischen Ortsrandbereichs sowie Beeinträchtigungen von Blickbezügen zur freien Landschaft eintreten werden. Diese ergeben sich bei der gewünschten Nutzungsverdichtung im Ortszentrum als übergeordnetem Ziel jedoch zwangsläufig. Im Rahmen der vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplanung konnten jedoch die Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Baukörperstellung und -gliederung verringert werden. Zudem</p>

Stellungnahme	Abwägung
	<p>setzt der Bebauungsplan umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen fest: weitgehende Erhaltung der natürlichen Geländegestalt, intensive Eingrünung mit Großbaumreihen, Festsetzung regionaltypischer Bauausprägungen sowie die Schaffung öffentlich nutzbarer Grün- und Spielflächen (s. Umweltbericht Kap. 3.3).</p> <p>Der Verlust einer freien Aussicht in die Landschaft stellt nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung keinen abwägungserheblichen Belang dar, dem eine Bauleitplanung entgegenstehen müsste.</p> <p><b>Zur markanten Esche</b> Die Erhaltung der markanten Esche am Kreisel ist im Umweltbericht (Kap. 3.3) ausdrücklich als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt. Die Baugrenze von MU2 wurde vor diesem Hintergrund bereits im Vorentwurf deutlich zurückgenommen.</p> <p><b>Zur Verschattung</b> Eine Verschattung der Anwesen Hauptstraße 1 und 3 in den Nachmittagsstunden durch Baukörper in MU2 wird gem. den Aussagen des Umweltberichts (Kap. 3.4) bestätigt. Die Abstandsflächen nach BayBO werden jedoch eingehalten und gesunde Wohnbedingungen nicht gefährdet.</p> <p><b>Zur fehlenden Visualisierung / Höhenentwicklung nordwestlicher Bereich</b> Die Abbildung auf Seite 5 der Begründung enthält eine 3D-Darstellung der Baukörper entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ergänzend soll eine zusätzliche 3D-Darstellung zum Übergangsbereich zwischen geplantem MU2 und Anwesen Hauptstraße 1 in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><b>Zur Wertminderung</b> Eine potenzielle Wertminderung von Grundstücken infolge angrenzender Bauleitplanung stellt nach ständiger Rechtsprechung keinen abwägungserheblichen Belang dar. Der Umweltbericht (Kap. 3.4) erkennt zwar bedingte Wertverluste für Nachbarbebauung an – diese sind jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung den gewichtigen öffentlichen Interessen an einer bedarfsgerechten, demographiegerechten Wohnraumversorgung (LEP 1.2.1, LEP 3.2) gegenüberzustellen und begründen keinen Hinderungsgrund für die Planung.</p>

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
	<p><b>Gesamtbewertung</b> In der Gesamtabwägung wertet der Gemeinderat die Belange des öffentlichen Interesses entsprechend den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans (Wohnraumangebots für Ortsansässige und örtliche Arbeitskräfte in attraktiver Lage zwischen Ortsmitte und Vils, Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots im Hinblick auf eine größtmögliche soziale und Generationenmischung, Integration sozialer Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren sowie Kinder- und Jugendhilfe, Minimierung des Flächenverbrauchs durch starke Nutzungsverdichtung und Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen) höher als die rechtlich zulässigen und zumutbaren Einschränkungen für private Anlieger. Auf die ausdrücklich positive landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sei hingewiesen. Dementsprechend sind keine Anpassungen der Planung veranlasst.</p>