

Aufstellung Bebauungsplan "Generationenpark an der Vils" und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 26 – Gemeinde Marklkofen
 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
 (Stand 22.07.2026)

Zeitraum Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB:

12.06.2026 bis zum 20.07.2026

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme:

Landratsamt Dingolfing-Landau:

- Kreisarchäologie

Ämter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Versorgungsträger:

- Abwasserzweckverband Mittlere Vils
- Energienetze Bayern
- Bayernwerk Netz GmbH
- Wasserversorgung Mittlere Vils

Weitere Träger öffentlicher Belange:

- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwendungen:

Landratsamt Dingolfing-Landau:

- Tiefbauverwaltung
- Immissionsschutz

Ämter:

- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Weitere Träger öffentlicher Belange:

- Bund Naturschutz
- IHK Passau

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme	Abwägung
<u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>	
<u>1. Landratsamt Dingolfing-Landau, Wasserrecht</u> Stellungnahme vom 15.07.2026 bzw. 15.04.2026 Eine Versickerung ist laut den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine eventuelle Einleitung in die Vils rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG) zu beantragen ist. Das WWA ist zu beteiligen. Auf unsere Stellungnahme vom 15.04.2026 wird verwiesen: 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. 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 (TREN OG) 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.	<u>Stellungnahme und Abwägung gleichlautend zu Abwägung aus erster Auslegungsphase gem. §4 Abs.1 BauGB mit einer Einfügung in <i>kursiv</i>:</u> Kenntnisnahme Die Hinweise auf NWFreiV, TRENGW und TREN OG sowie die Anforderungen an die Nachweispflicht für die Unmöglichkeit der Versickerung wird zur Kenntnis genommen. 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: Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten

Stellungnahme	Abwägung
	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 Tonen 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 diesen Grenzwert deutlich – zum Teil um mehrere Zehnerpotenzen. Eine Versickerung in dieser Bodenschicht ist daher technisch ausgeschlossen. Tieferliegende quartäre Kiese – fehlender Mindestabstand zum Grundwasser 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 einzuhaltenden 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 Baufeld 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.

Stellungnahme	Abwägung
	b) <u>Planungsrechtliche Konsequenz – Einleitung in die Vils</u> Da eine Versickerung am Standort technisch nicht möglich ist, wurde ergänzend die Vorab betrachtung Niederschlagswasserentsorgung der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Projekt-Nr. P_Schuder_2026-519, Stand 18.02.2026) erstellt und <i>bereits</i> der Begründung zum Vorentwurf zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Anlage beigelegt. 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 sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und werden an den Vorhabensträger weitergeleitet.
<u>2. Landratsamt Dingolfing-Landau, Denkmalschutz</u> Stellungnahme vom 15.07.2026 Es wird sich der Stellungnahme des BLfD vom 20.04.2026 angeschlossen; 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.	In den textlichen Festsetzungen ist die Erforderlichkeit des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 BayDSchG bereits enthalten. Die Belange aus der Stellungnahme des BLfD vom 20.04.2026 wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Das BLfD hat sich in der zweiten öffentlichen Auslegungsphase nicht geäußert, weshalb von deren Einverständnis auszugehen ist.
<u>3. Landratsamt Dingolfing-Landau, Naturschutz</u> Stellungnahme vom 15.07.2026 Die Meldung der Ausgleichsfläche(n) an das Ökoflächenkataster ist von der Gemeinde zu erledigen (vgl. Art. 9 BayNatSchG). Es wird gebeten, den gesetzlichen Hinweis zur Eingabeverpflichtung in den Festsetzungen zu ergänzen.	Kenntnisnahme. Der gewünschte Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter T3.7 und T3.8 ergänzt.

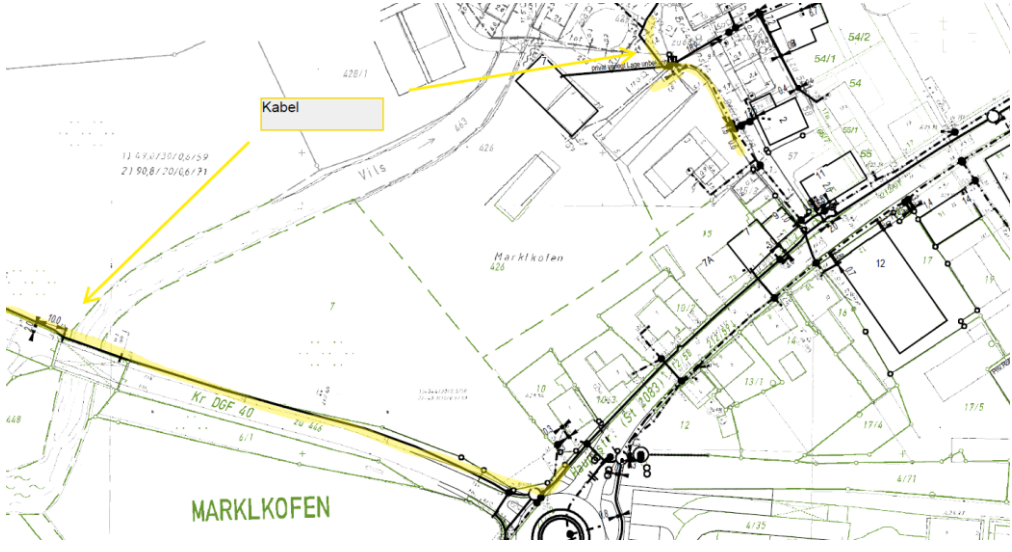
Stellungnahme	Abwägung
<u>4. Landratsamt Dingolfing-Landau, Bauaufsichtsbehörde</u> Stellungnahme vom 13.05.2026 Die untere Bauaufsichtsbehörde hat keine Einwände gegen die Planung. Es wird lediglich als Hinweis angemerkt, dass die Festsetzung für den Denkmalschutz und der Hinweis für den Denkmalschutz jeweils verschiedene Rechtsgrundlagen angeben, daher wäre hier eine redaktionelle Überarbeitung entsprechend der Stellungnahme des Denkmalschutzes zur Klarstellung hilfreich.	Nach Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Absatz zu Bodendenkmälern aus den Hinweisen herausgenommen. Dafür wurde eine vergleichbare textliche Festsetzung (T5) ergänzt.
<u>5. Landratsamt Dingolfing-Landau, Abfallrecht/Umweltschutz</u> Stellungnahme vom 15.07.2026 bzw. 24.03.2026 Die Ausgleichsfläche mit der Fl. Nr. 325 (Teilfläche) Gemarkung Rimbach, Gemeinde Moosthenning, ist nicht im Altlastenkataster ABUDIS erfasst. Auf unsere Stellungnahme vom 24.03.2026 wird verwiesen: <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. <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.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
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. Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i.d.R. aber landwirtschaftlich verwertet werden. Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten. Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial (TOC > 6 %) ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken. Auf das Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“, LfU/LfL 2016, wird verwiesen. 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 optische 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
<u>6. Kreisbrandrat</u> Stellungnahme vom 15.07.2026 bzw. 23.03.2026 Hiermit beziehe ich mich im Rahmen der genannten Bauleitplanung auf meine Stellungnahme vom 23.03.2026: <u>Löschwasserbereitstellung:</u> 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. <u>Feuerwehruzufahrt:</u> 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. <u>Hinweis:</u> Für das Plangebiet steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr als Rettungsweg zur Verfügung.	<u>Stellungnahme und Abwägung gleichlautend zu Abwägung aus erster Auslegungsphase gem. §4 Abs.1 BauGB:</u> Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Die entsprechende Infrastruktur soll im Rahmen der Gebieterschließung durch den Vorhabenträger geschaffen werden. Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
<u>7. Wasserwirtschaftsamt Landshut</u> Stellungnahme vom 20.07.2026 bzw. 27.04.2026 (...) grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.04.26. Niederschlagswasser Im vorliegenden Entwurf ist gem. Bodengutachten eine Versickerung nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass für eine Einleitung in die Vils ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Überschwemmungsgebiet Teile des Bebauungsplans (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	<u>Stellungnahme und Abwägung gleichlautend zu Abwägung aus erster Auslegungsphase gem. §4 Abs.1 BauGB mit einer Änderung in kursiv:</u> Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme

Stellungnahme	Abwägung
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. ergänzende Stellungnahme auf Nachfrage vom 28.04.2026 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. Sollte eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich sein, besteht die Möglichkeit in ausreichend leistungsfähige Oberflächengewässer einzuleiten. 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.	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. 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). Kenntnisnahme 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 wurde jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
<u>8. Staatliches Bauamt Landshut</u> Stellungnahme vom 16.07.2026 (...) gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine grundsätzlichen Einwände. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
<u>9. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn</u> Stellungnahme vom 03.07.2026 Der Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn bittet folgendes zu beachten: Die Mülleinhausung der MU2 kann nicht direkt angefahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind über den Fußweg an die öffentliche Straße zu bringen. Es ist sicherzustellen (auch bei MU1 und WA), dass an der Straße genügend Stellfläche für die Abholung der Abfallbehälter vorhanden ist.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
<u>10. Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Stellungnahme vom 16.07.2026 bzw. 28.04.2026 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. 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. 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	<u>Stellungnahme und Abwägung gleichlautend zu Abwägung aus erster Auslegungsphase gem. §4 Abs.1 BauGB:</u> Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
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. 	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger 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
<u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u>	
<u>1. Bürger/-in 1</u> Stellungnahme vom 19.07.2026 (...) meine bisherigen Einwände der ersten Stellungnahme vom 22.04.2026 erhalte ich aufrecht. Insbesondere möchte ich bekräftigen, dass ich mit der extremen Gebäudehöhe von MU2 weiterhin nicht einverstanden bin, da diese zu einer Verschattung und damit zu einer Wertminderung meines Gebäudes/Grundstückes, Marklkofen Hauptstr. 1, Flurnummer 10, führt. Die Erhöhung der Kubatur ist natürlich für den Vorhabensträger wirtschaftlich interessanter. Möglicherweise ist eine Ertragsmaximierung jedoch auch anders zu erzielen, ohne den Nachbarn in diesem Ausmaß zu beeinträchtigen. <u>Stellungnahme vom 22.04.2026 (aus erster Auslegungsphase):</u> nach erster Durchsicht der mir zugänglichen Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gebe ich folgende vorläufige Stellungnahme ab: Bebauung an der Hauptstraße Die Umwandlung in ein MU-Gebiet hat erhebliche negative Auswirkungen auf mein Grundstück/Immobilie/Wohngebäude - höhere GFZ, folglich höhere Wandhöhen - kleinere Abstandsflächen - der Baukörper rückt also näher an das bestehende Gebäude - Verschattung des Gebäudes - Erhöhung des Lärmpegels - Erhöhung der Immissionswerte - usw. 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.	<u>Stellungnahme und Abwägung gleichlautend zu Abwägung aus erster Auslegungsphase gem. §4 Abs.1 BauGB:</u> Zur Gebietsausweisung MU und Abstandsflächen 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. Zur geplanten Gebäudehöhe 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

Stellungnahme	Abwägung
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. Bauvorhaben insgesamt 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. Diese vorerst aufgeführten Punkte tragen erheblich zur Wertminderung meines Grundstückes/Immobilie/Wohngebäude bei. Das ist für mich nicht akzeptabel. Bebauung im Nord-Westen 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. Zusätzlich verweise ich auf den vorgelegten Umweltbericht, der meine Kritikpunkte unterstützt. (insbesondere 3.4, 3.3) Die Planung wird von mir in dieser Form abgelehnt. Ich bitte um Stellungnahme.	Siedlungsform im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 2 dar, die eine entsprechende Verdichtung sachlich begründet. 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. Zur Lärmsituation 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. Immissionsschutzrechtliche Orientierungs- oder Grenzwerte werden nicht überschritten. Der Gemeinderat bewertet vor diesem Hintergrund die durch die Planung veränderte Lärmsituation als zumutbar für die Anlieger. Zur Immissionssituation / Luftqualität 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. Zur Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungswert 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

Stellungnahme	Abwägung
	Rahmenplanung konnten jedoch die Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild durch geeignete Baukörperstellung und -gliederung verringert werden. Zudem 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). Der Verlust einer freien Aussicht in die Landschaft stellt nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung keinen abwägungserheblichen Belang dar, dem eine Bauleitplanung entgegenstehen müsste. Zur markanten Esche 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. Zur Verschattung 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. Zur fehlenden Visualisierung / Höhenentwicklung nordwestlicher Bereich 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. Zur Wertminderung 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,

Stellungnahme	Abwägung
	LEP 3.2) gegenüberzustellen und begründen keinen Hinderungsgrund für die Planung. Gesamtbewertung 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.