

GEMEINDE MARKLKOFEN

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan „Generationenpark an der Vils“

BEGRÜNDUNG ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
vertreten durch:
1. Bgm. Peter Rauscher
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen

Planverfasser

Planungsbüro Bachmeier Dobler GmbH
Reisbacher Straße 42
84163 Marklkofen
Tel. (0 87 32) 38 89 80 0

In Zusammenarbeit mit

Planwerkstatt Karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstraße 7
84163 Marklkofen
Tel. (0 87 32) 27 63
Karlstetter-marklkofen@t-online.de

A) Veranlassung und Zielsetzung

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

Laut Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wächst Marklkofen bis 2033 um ca. 200 Personen. Des Weiteren wird Marklkofen laut Demographiespiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik außerdem künftig einen Zuwachs der Bevölkerungsschicht über 65 Jahre von ca. 30 % haben. Somit ist der Bedarf an gemischter Bebauung mit Schaffung von barrierefreiem, kleinteiligem Wohnraum gegeben.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch eine verdichtete, flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zur nachhaltigen Innenentwicklung beizutragen und vorhandene Flächenpotenziale effizient zu nutzen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, ortsnaher Lage mit guter fußläufiger Anbindung zur Ortsmitte sowie zu bestehender Nahversorgungseinrichtungen, soziale und infrastrukturelle Einrichtungen und Angebote.

Aufgrund dieser Lage eignet sich das Gebiet in besonderem Maße für eine maßvolle, kompakte Siedlungsstruktur, welche sich durch kurze Wege zwischen Wohnen, Versorgung und Freizeit auszeichnet und stärkt.

Weiterhin ist in diesem Bereich durch eine effiziente Planung ein möglichst geringer Flächenverbrauch angestrebt.

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

Auf diese Weise werden benötigte Wohnformen und Wohnraumbedarf von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen berücksichtigt und die soziale und funktionale Qualität des neuen Wohngebietes berücksichtigt und gestärkt.

Insgesamt leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes, der Innenentwicklung und zur Umsetzung einer ressourcenschonenden, sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Siedlungsstruktur.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Marklkofen liegt im Mittleren Vilstal und ist über die Staatsstraßen 2111 und 2083 sowohl an die Autobahn A92 (München-Deggendorf) als auch an die B20 als wichtige Nord-Süd Verbindung Straubing – Burghausen sehr gut angebunden.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Marklkofen der Region 13 (Landshut) zugeteilt.

Das Planungsgebiet liegt westlich der Ortsmitte von Marklkofen und schließt an die im Osten bestehende Wohnbebauung an.

Insgesamt bietet das Planungsgebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentral gelegenen Wohn- und Mischgebietes.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 14.110,05 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Marklkofen

Flur Nr. 7 6.628,13 m²

Flur Nr. 9 1.221,58 m²

Flur Nr. 426 6.260,34 m²

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend privatwirtschaftlich und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Gelände im Planungsgebiet ist nach Nordwesten geneigt und ist im nördlichen Bereich durch die Vils mit deren Uferböschung begrenzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die überwiegende Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im südlichen Teilbereich soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um primär soziale Dienstleistungen zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanung basiert auf einer im Vorfeld erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenplanung, der folgende Prämissen zugrunde lagen:

- Schaffung von attraktivem Wohnraum mit Angeboten für barrierefreies Seniorenwohnen und soziale Zwecke der Kinder- und Jugendhilfe
- Schaffung eines vielfältigen, flexiblen Wohnungsangebotes im Hinblick auf eine funktionsfähige soziale Mischung
- Ermöglichung einer verdichteten, flächensparenden Bebauung hoher städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit bestehender Bebauung
- Entwicklung eines vielfältig nutzbaren und attraktiven Freiraumsystems mit erlebbarem Grünraum an der Vils, gliedernden Grünkorridoren mit sicheren Fußwegbeziehungen und geschützten Aufenthaltsbereichen für Jung und Alt
- Verkehrsberuhigte Erschließung und Minimierung der verkehrlichen Zusatzbelastung (inkl. ruhender Verkehr) für benachbarte Wohnnutzungen
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher/-rechtlicher und wasserrechtlicher Rahmenbedingungen (Vils, angrenzendes FFH-Gebiet)
- Berücksichtigung wichtiger Blickbezüge und
- Erhaltung der grünen Ortseinfahrtssituation von Marklkofen
- Berücksichtigung des vorhandenen Bodendenkmals in der Bauleitplanung mittels konservatorischer Bebauung.
- Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur (Sammelkanal)
- Berücksichtigung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit