

BEBAUUNGSPLAN „POXAU – KLOSTERHOF III“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 28.07.2026

GEMEINDE MARKLKOFEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Angela Baumann
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
C)	Geplante bauliche Nutzung	4
D)	Flächenverteilung	4
E)	Erschließung	5
F)	Gestalterische Ziele der Grünordnung	6
G)	Umweltbericht	7
H)	Anhang	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Ökokontofläche	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	14
Tab. 2:	Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marklkofen ist das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich südlich der überregionalen Entwicklungsachse München – Landshut – Deggendorf.

Die Gemeinde Marklkofen liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als Kleinzentrum im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

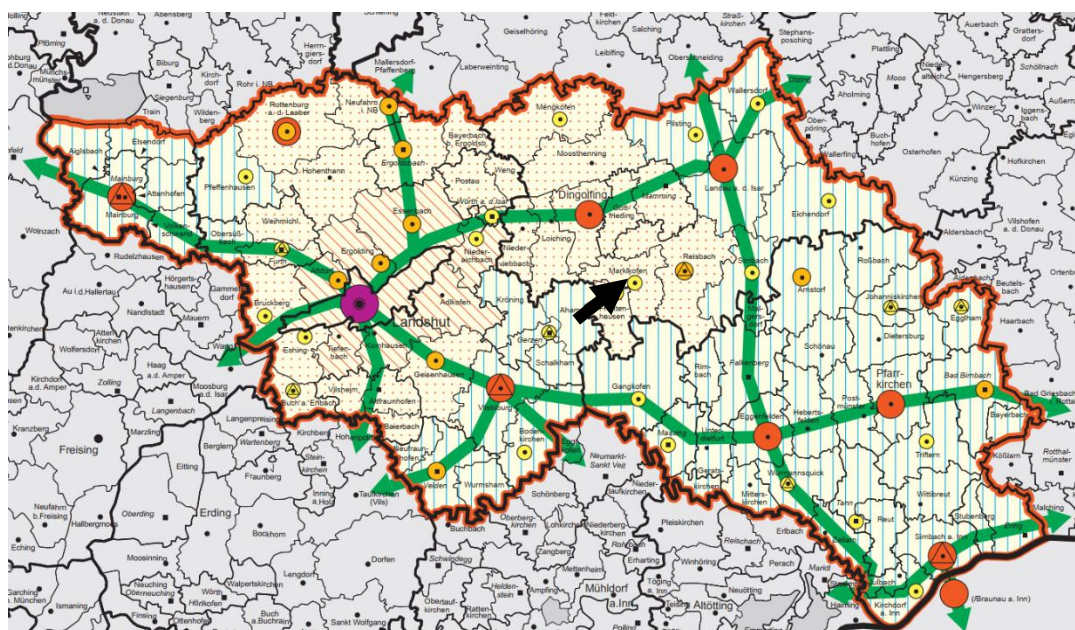


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Marklkofen liegt im Mittleren Vilstal und ist über die Staatstraßen 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 am Nordwestrand des Ortsteils Poxau. Das Gelände im Planungsgebiet ist nach Südwesten geneigt und fällt im südlichen Bereich Richtung Vilstal relativ stark ab. Insgesamt bietet das Planungsgebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit angrenzenden Grünstrukturen.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,86 ha und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Poxau:

Fl.Nr. 56/44

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt. Das Planungsgebiet schließt an die im Osten und Süden bestehende Wohnbebauung an. Westlich schließt ein Laubmischwald an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. **Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Klosterhof“ mit anschließendem Ringschluss zum Hafnerweg.** Der südliche Bereich Richtung Vilstal dient der Ortseingrünung sowie als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der bestehende Fußweg soll weitergeführt werden.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 18.618 m²,
davon

- WA Grundstücksflächen mit Erschließung	14.153 m ²
Brutto - Baufläche	14.153 m ²
Sonstige Flächen	
- Grünweg	78 m ²
- öffentliche Grünfläche	517 m ²
- temporäre Grünfläche	163 m ²
- extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707 m ²
Gesamtfläche	18.618 m²

E) Erschließung

1. Erschließung/Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Klosterhof“ mit anschließendem Ringschluss zum Hafnerweg.

2. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

3. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils im Bereich der Klosterstraße.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

c) Oberflächenwasser

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist dem vorhanden Erdbecken im südwestlichen Teil auf Fl.Nr. 56/22 TF zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften dimensioniert.

d) Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbands Mittlere Vils in Niederreisbach zugeführt.

4. Altlasten

Der Gemeinde Marklkofen sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

5. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

7. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH und ist als gesichert zu betrachten. Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, ist von der Gemeinde Marklkofen ausdrücklich erwünscht.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Starke Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäumen und Hecken
- Entwicklung eines extensiven Grünlands mit Streuobstwiese im Bereich der internen Ausgleichsflächen. Die Ansaat wird mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken zum Eingrünen der Zufahrtsstraße.
- Ein Fußweg führt Richtung Waldrand.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	13
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	13
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
G.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
H.1	Anhang II – Ökokonto Gemeinde Marklkofen	19

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poxau ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Durch die starke Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäumen und Hecken, die Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken sowie die Entwicklung eines extensiven Grünlands mit Streuobstwiese im Bereich der internen Ausgleichsflächen bieten sich gute Möglichkeiten für die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses sowie zur landschaftlichen Einbindung.

Die Gemeinde Marklkofen hat die Entwicklung des Gebiets mit entsprechenden Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die vorgesehene Fläche für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des Planungsgebietes hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potenzielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitataignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse. Durch die Ortsrandnähe und die damit verbundene Kulissenwirkung ist das Planungsgebiet nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter geeignet. Für Gehölz bewohnende Arten fehlen im Planungsgebiet ebenfalls die entsprechenden Habitatstrukturen, da keine Gehölze im Planungsgebiet liegen. Die Fläche kann allenfalls als Nahrungshabitat genutzt werden, Alternativflächen dazu liegen aber in direkter Nachbarschaft. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Industriegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Kiese und Sande und zwischengelagerten Mergel bilden überall dort das Ausgangsgestein der Bodenbildung, wo Deckschichten aus Löß und Lößlehm fehlen. Im Geltungsbereich herrschen Braunerden aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehmdeckschichten kleiner 3 dm vor.

Aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität stellen sie beste Ackerstandorte dar. Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche im Bereich der geplanten Bebauung sowie der Straßen verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlichen Grünflächen sowie die Freiflächen der Grundstücke eingebracht.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante wohnbauliche Nutzung keine betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend. Aufgrund dieser Verhältnisse ist örtlich und zeitweise mit Schichtwasservorkommen zu rechnen. Im Rahmen der bisher vorgenommenen Meliorationsmaßnahmen wurde jedoch ein Großteil dieser Schichtwasservorkommen bereits drainiert.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering. Vergleichende Messungen in den letzten Jahrzehnten zeigen jedoch auch im Tertiärbereich vielerorts einen deutlichen Anstieg von im Grundwasser gelösten Stoffen, insbesondere von Chloriden, Sulfaten und Nitraten.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Das Hügelland ist niederschlagsreich: 750 mm bis 800 mm mittlere Niederschläge pro Jahr. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Hügelland ein wenig unter 7,8 Grad Celsius.

Auf Grund der starken Eingrünung und der lockeren Bebauung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet liegen keine Biotope.

Im Westen außerhalb des Planungsgebietes schließt ein Erholungswald laut Waldfunktionskarte an. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung. Im Südosten außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Aussichtspunkt auf einer Streuobstwiese. Somit sind durch die vorgelegte Planung keine negativen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Marklkofen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Von dem Vorhaben selbst gehen keine störenden Geruchsimmissionen aus.

Südlich des Geltungsbereichs liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Auf Grund des geringen Viehbesatzes werden keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Vorhaben gesehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit von der bestehen landwirtschaftlichen Ackerfläche geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, der bestehende Wald sowie die Baugrenze sorgen dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung im Bereich der Vilshangleite ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

In etwa 300m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal, dessen Benehmen hergestellt ist:

D-2-79-126-52: Ehem. Schloss, ehem. Kloster der Armen Schulschwestern (1857-2006), dreigeschossige Walmdachbauten um Fünfeckhof in beherrschender Hochlage, 1710, im Nordwestteil Mauerteile aus der 1. Hälfte 16. Jh. kath. Schlosskapelle St. Karl Borromäus im

südöstlichen Trakt, 1710; mit Ausstattung; Hanggärten als grüne Sockelzone der Anlage; mit Backsteinmauer als Umfriedung.

Ein weiteres Baudenkmal befindet sich in ca. 200 m Entfernung:

D-2-79-126-47: Blockbau-Obergeschoss eines ehemaligen Bauernhauses, mit Giebelschrot, im Kern 2. Hälfte 17. Jh. 1979 von Hs. Nr. 44 nach Hofmarkstraße 46 umgesetzt.

Durch die Begrenzung der Bauhöhen und die geplante bzw. vorhandene Eingrünung werden jedoch, wenn überhaupt, nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalen ist nicht gegeben.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung von extensivem Grünland mit Streuobstbäumen innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche im Westen ist mit autochthonem Material vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wiederverwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Erhaltung und Stärkung der randlichen Gehölzstrukturen sowie die Schaffung ergänzender Strukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 18.618 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von **18.618 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
Straße	28
Grundstück	971
Acker	17.619
Gesamtfläche, ca.	18.618

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA/MI Flächen mit niedrigem bis mittleren Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende interne Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von

4.246 m² als Gebietstyp B.

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/-fläche
Eingriffsfläche			
Grundstücksflächen	12.379 m ²	0,3	3.714 m ²
Fußweg	182 m ²	0,3	55 m ²
Multifunktionsstreifen	436 m ²	0,3	131 m ²
Straße	1.156 m ²	0,3	347 m ²
Eingriffsfläche gesamt	14.153 m²		4.246 m²
sonstige Nutzung			
Grünweg	78 m ²		
öffentliche Grünfläche	517 m ²		
temporäre Grünfläche	163 m ²		
sonstige Nutzung gesamt	758 m²		
Ausgleichsfläche intern			
extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707 m ²	1,0	3.707 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	3.707 m²		3.707 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.618 m²		
Ausgleichsfläche extern			
Abbuchung Ökokonto Gemeinde Marklkofen Fl.Nr. 56/20, 56/22, 194 TF, Gemarkung Poxau			
extensives Grünland mit Streuobstbäumen	539 m ²	1,0	539 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	539 m²		539 m²
Ausgleichsflächenbilanz		+	0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiv landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von **4.246 m²** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.

Im Westen innerhalb des Geltungsbereichs soll ein artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstwiese entwickelt werden.

Interne Ausgleichsflächen:

Im Westen innerhalb des Geltungsbereichs soll ein artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstwiese entwickelt werden.

Streuobstwiese

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen in Reihe mit Verbisschutz, Wühlmausschutz und Anbinden. Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern, Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

Extensives Grünland

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Wieseneinsaat durch Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Pflegemaßnahmen:

Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

Aufwertung

Die Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. **56/43**, Gemeinde Marklkofen, Gmkg. Poxau, die als Ausgleichsfläche genutzt wird, hat eine Fläche von 3.707 m². Durch die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wurde für die geplanten Ausgleichsflächen ein Aufwertungsfaktor von 1,0 bei einer Entwicklungszeit von 10 Jahren angewendet. Dadurch entstehen somit insgesamt Flächen in einer Größe von 3.707 m² zur Verfügung.

Externe Ausgleichsflächen:

Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

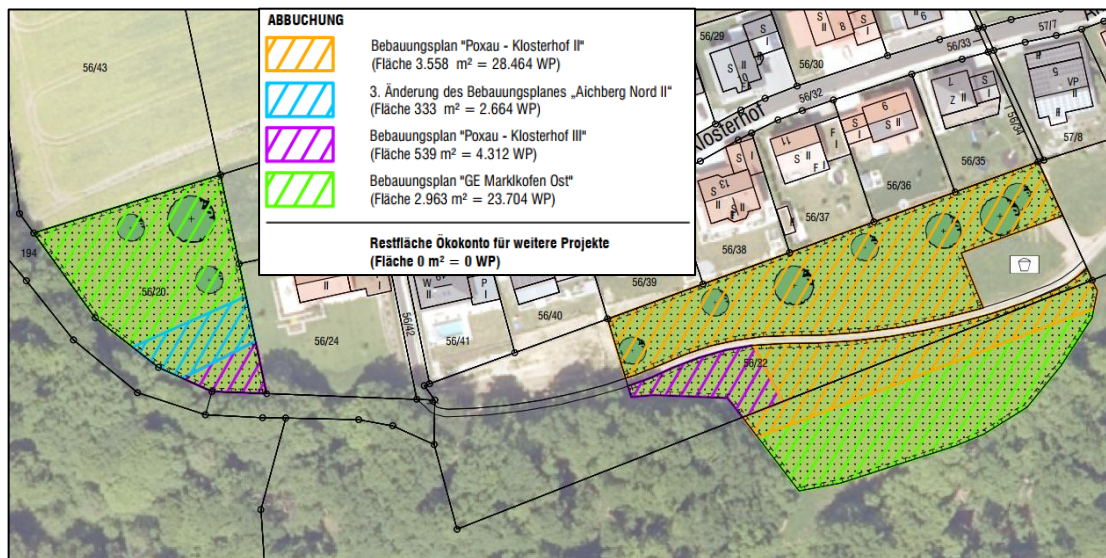


Abb. 2: Ausschnitt aus der Ökokontofläche

Bei der Ökokontofläche auf der Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau stehen noch 539 m² als Ökokontofläche zur Verfügung. Diese Fläche wird als externer Ausgleichs für die vorliegende Planung verwendet.

Zusammenfassung

Mit den festgelegten externen Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Freistehende Industriebrache) in Kategorie II (Extensivgrünland mit Streuobstwiese, etc.).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **4.246 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **4.246 m²** gilt das Vorhaben als vollständig ausgeglichen.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten im Ortsteil Poxau geprüft. Es handelt sich bei dem Standort Klosterhof III um eine Weiterentwicklung des Ortsteils Poxau.

Die Gemeinde Marklkofen verfügt über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Marklkofen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Marklkofen muss - und will ihrem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Marklkofen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort am nordwestlichen Ortsrand von Marklkofen gewählt. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine im Westen an das Vorhaben anschließende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Mensch (Geruchsmissionen)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinderatssitzung vom 28.04.2026
Marklkofen, den

.....
(Bürgermeisterin)

H) Anhang

H.1 Anhang II – Ökokonto Gemeinde Marklkofen

Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau 20.05.2025