

# Gemeinde Marklkofen



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

## „An der Liebertsöder Straße“ Deckblattänderung Nr.1

---

VERFAHRENSSTAND	Satzung
DATUM	03.06.2025

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt diese Bebauungsplanänderung „**Liebertsöder Straße – Deckblattänderung Nr.1**“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

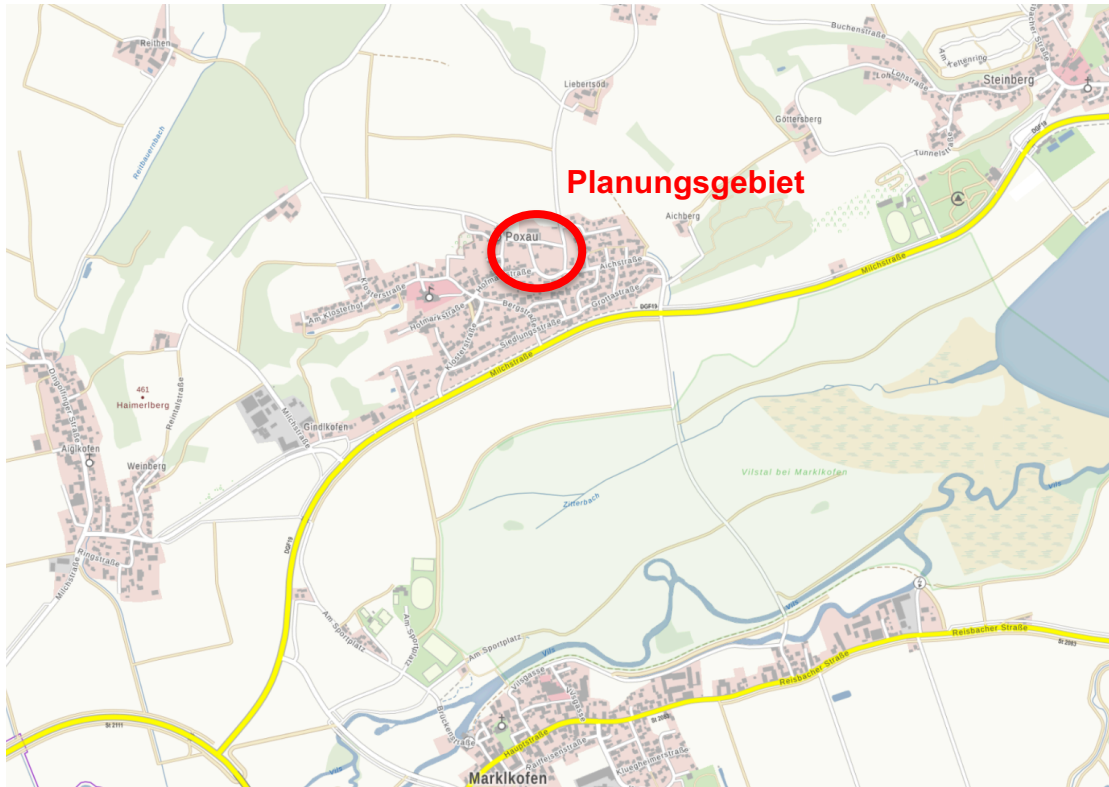
## Satzung.

Die Satzung besteht aus

- **bisherige Planzeichnung**
  - **geänderte Planzeichnung** (ersetzt die bisherige Planzeichnung vollständig)
  - **Teil A:** Festsetzung durch Planzeichen
  - **Teil B:** Hinweise durch Text
  - **Teil C:** Festsetzung durch Text
  - **Teil D:** Hinweise durch Text
  - **Teil E:** Begründung
  
  - **Verfahrensvermerke** (siehe Planteil)
- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft die Flurnummer 1/2 und 1/3 Gemarkung Poxau, Gemeinde Marklkofen.  
**Es werden die Planzeichnung, Festsetzung durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text durch die 1.Änderung vollständig ersetzt.**

## E) Begründung

### E.1 Lage im Raum



Luftbildausschnitt von Poxau; Quelle Bayernatlas, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Liebertsöder Straße“ betrifft die Flurnummern 1/2, und 1/3 Gemarkung Poxau, Gemeinde Marklkofen.

## E.2 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „**Liebertsöder Straße**“ wurde bisher noch nicht geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen der Bereich der Parzelle 5 geändert. Dieser Bereich wurde bisher von Bebauung freigehalten, da Auflagen aus dem Immissionsschutz die Bebauung erschwert haben.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit wird das immissionschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung vom 09.11.2020 Projektnummer MRK-5522-01 / 5522-01\_E01.docx der Gutachterin Hoock&Partner Sachverständige PartGmbH herangezogen. Hier wurden die einschränkenden Maßnahmenvorschläge aufgrund einer Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsimmissionen getroffen.

Der Gemeinderat hat sich nun entscheiden diese Fläche doch einer Bebauung zuzuführen, um unnötigen Flächenverbrauch durch Neuausweisung an anderer Stelle zu vermeiden.

Als weitere westliche Änderung wurde die Private Erschließungsstraße auf eine Breite von 4,4m reduziert und die Wendefläche mit bisher ca. 11,0m auf ca. 7,0m verkleinert. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen ist hier nicht erforderlich.

Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurden die Grundstücksgrenzen und Baugrenzen aller Parzellen geringfügig angepasst und in Folge dieser Änderungen auch die bisher festgesetzten Höhenkoten geringfügig modifiziert. Aufgrund der nun geänderten Bebauung auf Parzelle 5 wurde auch der mögliche Standort für den Trafo verschoben.

Dies sind die wesentlichen Änderungen.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt der Markt weiterhin das Ziel einer konsequenten Innen- bzw. Nachverdichtung. Das Vorhaben steht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde daher nicht entgegen.

Durch die geplante Nachverdichtung im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

## E 3 Wesentliche Änderungen:

### E 3.1 Art der Nutzung

Der Bereich ist weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### E 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird nicht geändert, auf Parzelle 5 wird sie analog der anderen Parzellen mit 140qm für Hauptgebäude und 75qm für Garagen/Carports, Nebengebäuden festgesetzt. Der Höhenknotenbezugspunkt von dem aus die jeweilige Wandhöhe zu bemessen ist, wurde teilweise aufgrund kleiner Verschiebungen der Baugrenzen (geringfügig) geändert.

### E 3.3 Baugrenzen / Bauweise

Es wurden nun entsprechend dem neuen Bebauungskonzept ein zusätzliches Gebäude eingefügt. Infolge der Grundstücksanpassungen wurden auch die Baugrenzen geringfügig angepasst.

Durch die geänderte Bauweise kommt es zu keinen nachbarlichen Beeinträchtigungen an den Außengrenzen des Bebauungsplanes, diese sind daher an den Außengrenzen nicht betroffen.

### E 3.4 Straßenverkehrsflächen

Die bisher **private** Erschließungsstraße wird von bisher 5,0m auf 4,4m reduziert.

### E 3.5 Garagen:

Geplante Lage (siehe Pkt. 3.3).

### E 3.6 Grünordnung / Kompensation

Geringfügige Anpassung der bisher geplanten Baumpflanzungen an die neue Bebauung. Die Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffsschwere, daher führt die Planung zu keinen bilanzpflichtigen Eingriffen.

### E 3.7 Stellplätze:

Keine Änderungen

### E 3.8 Allgemeines:

Keine Änderungen



.....  
1. Bürgermeister  
Peter Rauscher

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.