BEBAUUNGSPLAN
„POXAU – KLOSTERHOF III“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 20.05.2025

GEMEINDE MARKLKOFEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Peter Rauscher
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. Sondergebietsausweisung

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.

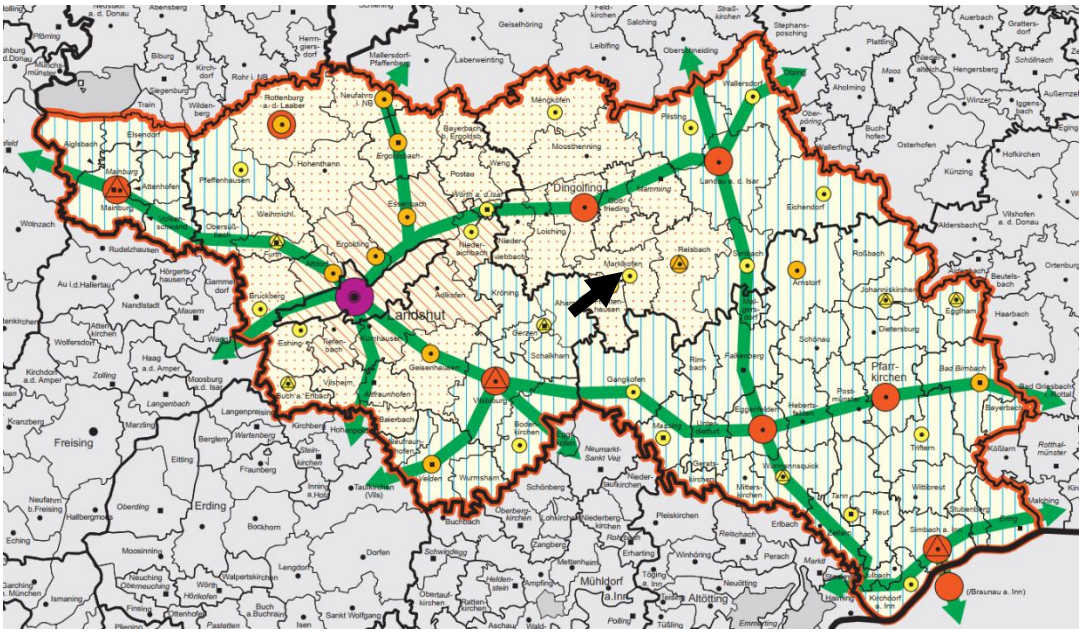


Abb. 1: *Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)*

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 überwiegende Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Auf einem Grundstück soll ein Mischgebiet entstehen. Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der Straße Am Klosterhof vorerst über eine Stichstraße, die im Rahmen einer späteren Erweiterung als Ringstraßen ausgebildet werden könnte. Bis zu einer Erweiterung wird die Straße mit einem Wendehammer versehen.
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 m²
Brutto - Baufläche	14.153 m²
Sonstige Flächen	
- Grünweg	78 m²
- öffentliche Grünfläche	517 m²
- temporäre Grünfläche	163 m²
- extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707 m²
Gesamtfläche	**18.618 m²**

E) Erschließung

1. Erschließung/Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen von Osten über die Straße Am Klosterhof. In das geplante Wohngebiet führt als Erweiterung der Straße Am Klosterhof eine Stichstraße, die im Rahmen einer Erweiterung des Wohngebietes nach Norden zu einer Ringstraße ausgebaut werden könnte.

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.
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.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

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 im Bereich der Ackerflächen im Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poxau ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entstehen. 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 Habitateignung 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.
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.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.
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 Baudenkmälern 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 m²*		*Faktor nach Leitfaden*		*Ausgleichserfordernis/ -fläche*	
Eingriffsfläche						
Grundstücksflächen	12.339	m²	0,3		3.702	m²
Fußweg	182	m²	0,3		55	m²
Mulitfunktionsstreifen	463	m²	0,3		139	m²
Straße	1.169	m²	0,3		351	m²
Eingriffsfläche gesamt	**14.153**	**m²**			**4.246**	**m²**
sonstige Nutzung						
Grünweg	78	m²				
öffentliche Grünfläche	517	m²				
temporäre Grünfläche	163	m²				
sonstige Nutzung gesamt	**758**	**m²**				
Ausgleichsfläche intern						
extensives Grünland mit Streuobstbäumen	3.707	m²	1,0		3.707	m²
Ausgleichsfläche extern gesamt	**3.707**	**m²**			**3.707**	**m²**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**18.619**	**m²**				
Ausgleichsfläche extern						
Abbuchung Ökokonto Gemeinde Marklkofen Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemarkung Poxau extensives Grünland mit Streuobstbäumen	539	m²	1,0		539	m²
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. 56/44, 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

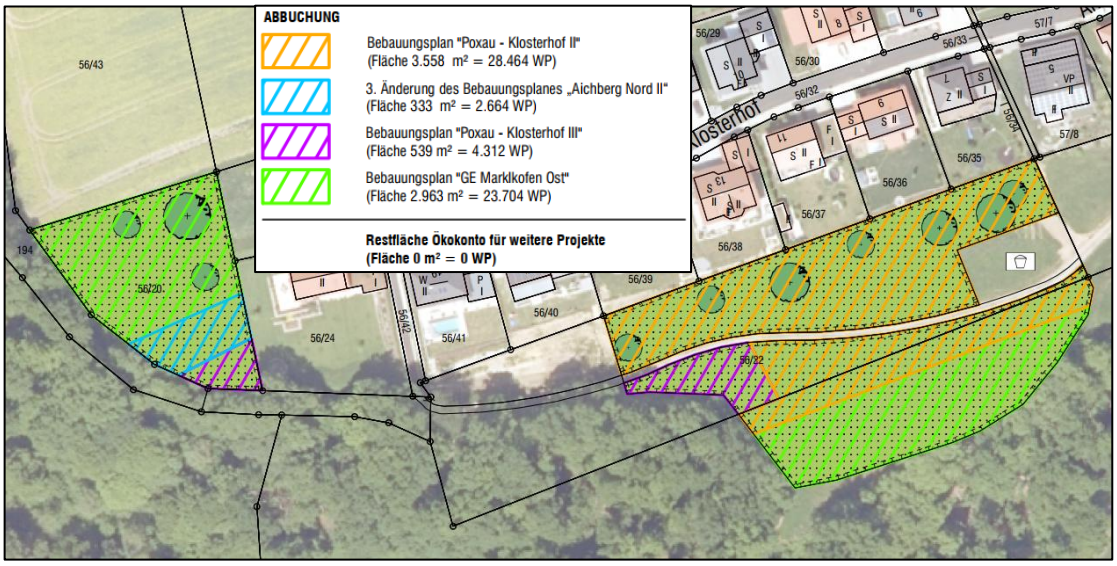


Abb. 2: *Ausschnitt aus der Ökokontofläche*

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 Vorentwurf 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 (Geruchsimmissionen)	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 20.05.2025
Marklkofen, den

.....
(Bürgermeister)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 28.07.2023
Baunutzungsverordnung -BauNV0-
zuletzt geändert am 03.07.2023
Bayerische Bauordnung -BayB0-
zuletzt geändert am 24.07.2023
Planzeichenverordnung –PlanzV0-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayB0- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.12.2022
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

WA 2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

WA 3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
Je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

MI: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:
Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Zeltdach	ZD

Dachdeckmaterial:
Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:
Wandhöhe: SD+WD+ZD: max. 6,50 m

Firsthöhe: SD+WD+ZD: max. 9,50 m

Wandhöhe (Definition):
Unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird. Diese Straßenbezugshöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Dachgauben/Zwerchgiebel:
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu 3 m Länge pro Dachseite. Die Höhe muss niedriger als der Hauptgiebel sein.

Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen.
Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.
Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und begrünte Flachdächer zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.
Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Um Kleinstlebewesen den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, sind Einfriedungen grundsätzlich sockellos zu errichten. Des Weiteren ist dabei von der Zaununterkante ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Steingärten

Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Öffentliche Grünflächen
Einzelbäume /Hecke
Pflanzgröße:
Baumarten: Solitär, mind. 3xv. STU 14-16 m.B.
Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Private Grünflächen
Einzelbäume / Hecke
Pflanzgröße:
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch mind. 3xv. STU 10-12 m.B.
Straucharten: Sträucher 2xv. 60-100 o.B.

Hausbaum
Pro Grundstück ist je 1 Einzelbaum zu pflanzen.

9. ARTENLISTE (GEHÖLZE)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robina pseudoaccia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

10.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

10.1.1 Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig. Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

11. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Niederschlagswasser Privatgrund:
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser:
Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

Wasserrückhaltung:
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.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

12. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

TEXTLICHE HINWEISE

A BODENVERSIEGELUNG

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

B HANGWASSER

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

C REGENWASSERVERSICKERUNG

Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in der aktuellen Fassung verwiesen.

D BODENDENKMÄLER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.
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.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

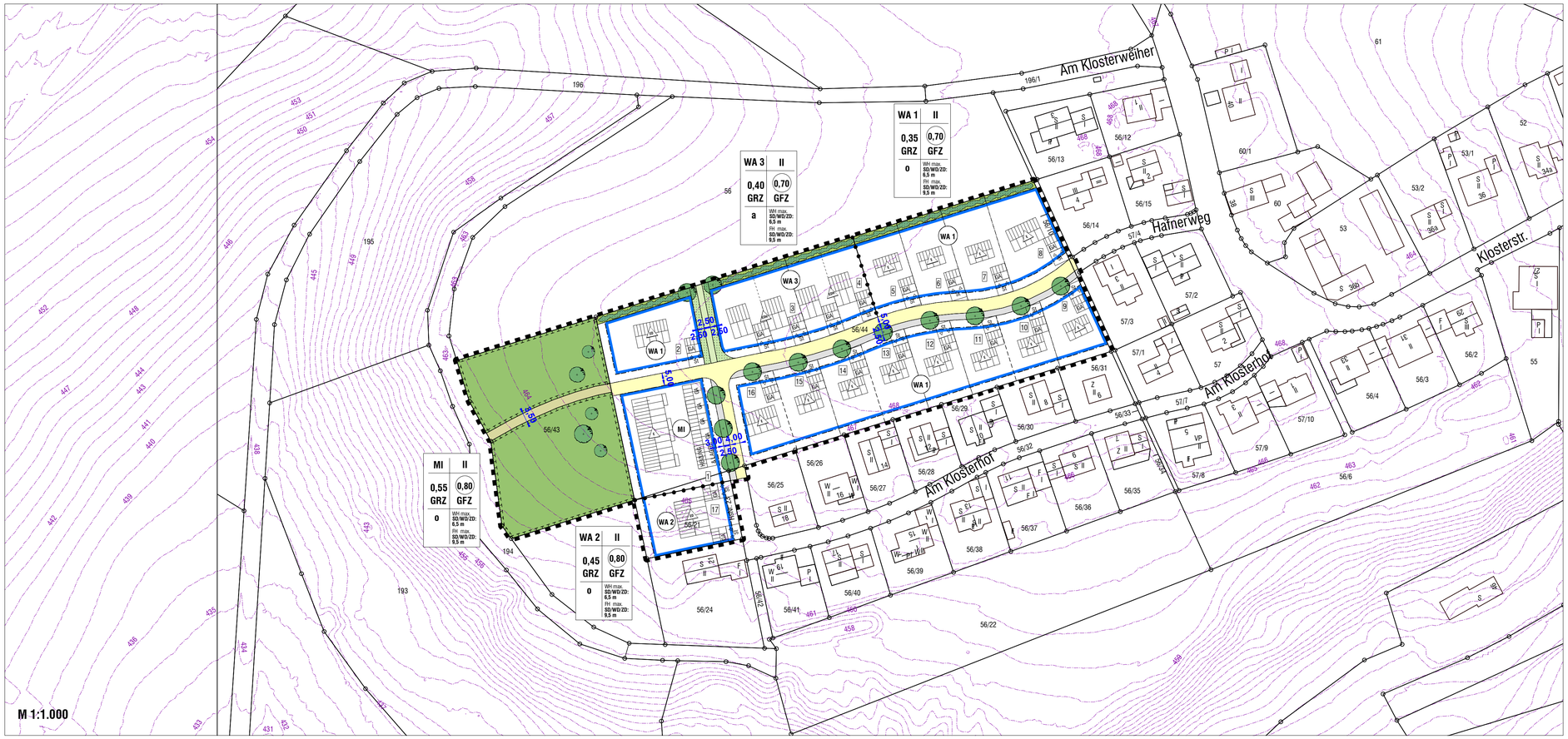
E VERWENDUNG VON PESTIZIDEN

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

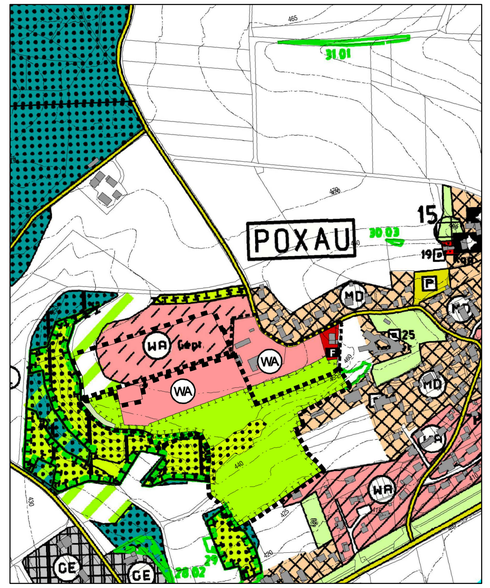
F BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.
Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein.
Die Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird.
Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen.
Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

BEBAUUNGSPLAN "POXAU - KLOSTERHOF III" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2. MI Mischgebiet nach § 9 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung — 2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ Grundflächenzahl — 4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Bauweise — 6 max. Wandhöhe (WH) in m und max. Firsthöhe (FH) in m

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.4 nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4.5 o offene Bauweise

4.6 a abweichende Bauweise

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Erschließungsstraße

5.2 Multifunktionsstreifen

5.3 Fußweg

5.4 Grünweg

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.1 GA Garage

6.2 St Stellplatz

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 extensives Grünland mit Streuobstwiesen

7.2 öffentliche Grünfläche

7.3 temporäre Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Planung

8.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1.2 Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)

8.1.3 Hecke

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PLANLICHE HINWEISE

10. Verschiedenes

10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10.2 14 Nummerierung der Grundstücke

10.3 Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1 461 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

12. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

12.1 56/44 Flurstücksnummer

12.2 Grenzstein

12.3 Flurstücksgrenze

12.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer

12.5 Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
Gemeinde Marklkofen
(Siegel)
.....
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

....., den .....
Gemeinde Marklkofen
(Siegel)
.....
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Poxau - Klosterhof III“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof III“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Gemeinde Marklkofen
(Siegel)
.....
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „POXAU – KLOSTERHOF III“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF

N

GEMEINDE: MARKLKOFEN
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

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

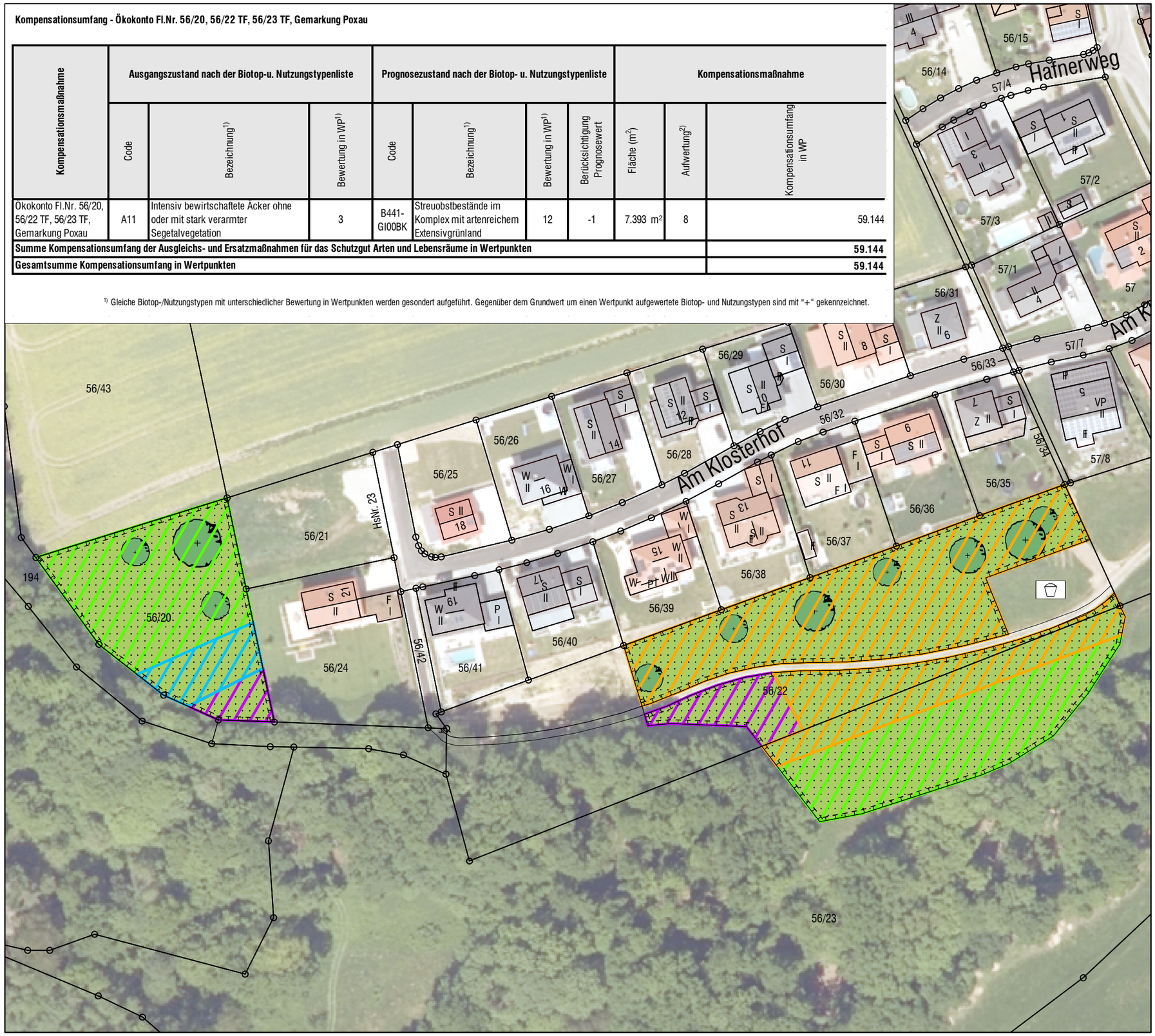
M 1:1.000 DATUM: 20.05.2025 P1305

ÖKOKONTO GEMEINDE MARKLKOFEN
Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemarkung Poxau

Kompensationsumfang - Ökokonto Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemarkung Poxau

Kompensationsmaßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop-u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m^2)	Aufwertung[2]	Kompensationsumfang in WP
Ökokonto Fl.Nr. 56/20, 56/22 TF, 56/23 TF, Gemarkung Poxau	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	B441-GI00BK	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	-1	7.393 m^2	8	59.144
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										**59.144**
Gesamtsumme Kompensationsumfang in Wertpunkten										**59.144**

[1] Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit "+" gekennzeichnet.



SONSTIGES

56/22 — Flurstücke mit Nummer

PLANUNG

B441-GI00BK — Extensivgrünland mit Seige

Obstbaum geplant (Lage variabel)

Abgrenzung Ökokontofläche (Fläche 7.393 m² = 59.144 WP)

ABBUCHUNG

Bebauungsplan "Poxau - Klosterhof II" (Fläche 3.558 m² = 28.464 WP)

3. Änderung des Bebauungsplanes „Aichberg Nord II“ (Fläche 333 m² = 2.664 WP)

Bebauungsplan "Poxau - Klosterhof III" (Fläche 539 m² = 4.312 WP)

Bebauungsplan "GE Marklkofen Ost" (Fläche 2.963 m² = 23.704 WP)

Restfläche Ökokonto für weitere Projekte (Fläche 0 m² = 0 WP)

ÖKOKONTO - GEMEINDE MARKLKOFEN
ABBUCHUNG

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

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Marklkofen
vertreten durch 1. Bgm. Peter Rauscher
Bahnhofstr. 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

M 1:1.500 DATUM: 20.05.2025 P1305