

Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB:

01.08.2025 bis zum 05.09.2025

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme:

- Landratsamt Dingolfing-Landau, Kreisarchäologie, Tiefbauverwaltung
- Staatliches Bauamt Landshut
- Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Einwendungen:

- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a.d.Isar
- Wasserversorgung Mittlere Vils
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- IHK Passau
- Energienetze Bayern
- Landratsamt Dingolfing-Landau, Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz)

Aus der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p><u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u></p>	
<p><u>01. Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2025</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien für das Bauvorhaben. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p><u>02. Wasserwirtschaftsamt Landshut</u></p> <p>Stellungnahme vom 13.08.2025</p> <p>Niederschlagswasser Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung der Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten). - Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Ggf. ist die Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufzuzeigen. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen. - Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. - Anpassung der Festsetzungen bzw. Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen). 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Baugrundgutachten wird gerade erstellt. Bohrungen sind bereits erfolgt.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wurde mit dem Abwasserzweckverband bereits eine Möglichkeit der (evtl. gedrosselten) Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal der Josef-Winter-Straße besprochen. Für diesen Fall wird gerade die erforderliche Rückhaltung bzw. Drosselung geprüft.</p> <p>Wenn Ergebnisse darüber bekannt sind, wird Kontakt zu Ihnen aufgenommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich ergänzt.</p>
<p><u>03. Bayernwerk Netz GmbH</u></p> <p>Stellungnahme vom 18.08.2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Um die Umlegung der Leitungen rechtzeitig einplanen zu können, melden Sie sich bitte mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei Herrn Simon Stümpfl, simon.stuempfl@bayernwerk.de.</p>	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
<p><u>04. Landratsamt DGF-LAN</u></p> <p><u>- Naturschutz, Stellungnahme vom 27.08.2025</u></p> <p>Grundsätzlich werden keine Bedenken angemeldet. Bedauerlich ist jedoch, dass kein Weg gefunden wurde, die Altbäume in die Planung zu integrieren.</p> <p><u>- Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 04.08.2025</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf:</p> <p><u>Feuerwehruzufahrt:</u> Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p><u>Löschwasserbereitstellung:</u> Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.</p> <p><u>Hinweis:</u> Für das Plangebiet steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr als Rettungsweg zur Verfügung.</p> <p><u>- Abfallrecht/Umweltschutz, Stellungnahme vom 22.05.2025</u></p> <p>Altlasten: Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2, 3, 3/1, 3/2, 4, 4/2, 43, 43/2, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 49/2, Gemarkung Steinberg, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.</p> <p>Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.</p> <p>Abfallrecht und Bodenschutz: Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus</p>	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise: Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.</p> <p><u>- Wasserrecht, Stellungnahme vom 20.08.2025</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus wasserrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:</p> <p>anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Gutachten!), ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ ein Oberflächengewässer zu prüfen.</p> <p>Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung (wie z. B. Sickerschacht) ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).</p> <p>Vor Einleitung in Kanal den Abwasserzweckverband hören um notwendige Rückhaltung absprechen zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Baugrundgutachten wird gerade erstellt. Bohrungen sind bereits erfolgt.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wurde mit dem Abwasserzweckverband bereits eine Möglichkeit der (evtl. gedrosselten) Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal der Josef-Winter-Straße besprochen. Für diesen Fall wird gerade die erforderliche Rückhaltung bzw. Drosselung geprüft.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich ergänzt.</p>
<p><u>05. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</u></p> <p>Stellungnahme vom 25.08.2025</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7441-0195, Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit zugehörigem, aufgelassenen Friedhof in Steinberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.</p> <p>Archäologische Untersuchungen aus dem Jahr 2020 in der Kirche Mariae Himmelfahrt zeigten einen spätromanischen Vorgängerbau, dessen Entstehung sich vermutlich in die Mitte des 13. Jahrhunderts datieren lässt. In unmittelbarer Nähe der Kirche sind somit Bodendenkmäler in Form mittelalterlicher Siedlungsreste zu vermuten. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p>	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p>	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)</p> <p>- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p> <p>- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p> <p>Das vorliegende Bodendenkmal sowie die Notwendigkeit eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Stellungnahme vom 25.08.2025</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Mittels einer Änderung des Bebauungsplans „Steinberg-Ortsmitte“ durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch soll auf den Flurnummern 3, 3/1, 3/2, 4, 4/2, 43/2, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8 sowie die Teilflächen der Grundstücke 43, 2 und 49/2, jeweils Gemarkung Steinberg (Josef-Winter-Str. 1, 3 & 5) anstelle der bisher vorgesehenen Bebauung nun eine innerörtliche Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen sowie einer Senioren-WG entstehen.</p> <p>In Steinberg finden sich mehrere Einzelbaudenkmäler. Unmittelbar südwestlich an den Umgriff des Bebauungsplanes grenzt das Grundstück der katholischen Pfarrkirche an. Diese ist gemäß Art. 1, Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Denkmalliste des Landkreises Dingolfing-Landau verzeichnet:</p> <p>D-2-79-126-59 Gde. Marklkofen, Steinberg, Josef-Winter-Platz 4 „Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, Saalkirche mit Nordturm, Chor 15. Jh., Langhaus 1934; mit Ausstattung.“</p> <p>Die Belange des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) als Träger öffentlicher Belange - in Bezug auf die Bau- und Kunstdenkmalpflege – wurden vor Beginn des Verfahrens durch die Gemeinde bereits abgefragt. Gemeinsam mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde und dem Vorhabensträger wurde das Bauvorhaben hinsichtlich seines Erscheinungsbildes entwickelt. Das BLfD geht davon aus, dass an den Planungen festgehalten wird.</p> <p>Der Form halber verweisen wir dennoch geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 des bayrischen Denkmalschutzgesetzes. Die Berücksichtigung ist insofern erforderlich, da der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG insbesondere bedarf, <u>wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde.</u> Auch wenn sich durch die Ausweisung von Bauland noch keine Beeinträchtigung ergeben, so ist dies durch die konkrete Ausführung der Baukörper aber sehr wohl möglich. Auf dieser Grundlage sind - je nach</p>	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Verfahrensweg - Festsetzungen zu treffen, welche mögliche Beeinträchtigungen im Voraus ausschließen. <u>Bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es möglich, dass ein Bauleitplan sich in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar“ erweist.</u> Daher gilt es bereits im Voraus durch eine angemessene Würdigung und Berücksichtigung des Schutzgutes zu vermeiden.</p> <p>Bitte informieren Sie den Vorhabensträger darüber, dass Änderungen des letzten bekannten Planungsstandes (in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild - Kubatur, Größe, Material, Farbe) mit den Denkmalbehörden gesondert abzustimmen sind.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p> 	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p><u>06. Abwasserzweckverband Mittlere Vils</u></p> <p>Stellungnahme vom 05.09.2025</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans wird dargelegt, dass anfallendes Oberflächenwasser vorrangig versickert werden soll. Sofern eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, müssen voraussichtlich Rückhaltemaßnahmen für das anfallende Oberflächenwasser geplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabensträger weitergegeben. Ohnehin befindet sich der Vorhabensträger mit dem AZV in Kontakt bzgl. der Oberflächenentwässerung.</p>
	<p><u>Abstimmungsergebnis Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange:</u></p> <p>Mit 12:4 angenommen</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p><u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u></p>	
<p><u>Bürger/-in 1</u></p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2025</p> <p>Betreff: Hinweise und Anliegen zum Projekt Steinberg Mitte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Projekt Steinberg Mitte nehmen wir, die Theaterfreunde Steinberg, zum Anlass, unserer Wertschätzung für die Idee einer attraktiven Dorfmitte Ausdruck zu verleihen. Wir begrüßen die Bestrebung, Steinberg Mitte zu einem lebens- und lebenswerten Ort aufzuwerten.</p> <p>Gleichzeitig möchten wir auf folgende Punkte aufmerksam machen:</p> <p>Die Parkplatzsituation während der Bring- und Abholzeiten des Kindergartens ist bereits jetzt kritisch. Wir bitten darum, bei der weiteren Planung Lösungen zu prüfen, die eine ausreichende Parkkapazität sicherstellen, um den Verkehr nicht zusätzlich zu belasten. Am Dienstagabend finden zeitgleich Piloxing-Kurse und der Gottesdienste in der Kirche statt, auch hier ist die Parkplatzsituation sehr kritisch; wir bitten um eine gründliche Abstimmung, damit Konflikte vermieden werden und alle Angebote weiterhin gut erreichbar bleiben.</p> <p>Als Theaterfreunde Steinberg weisen wir darauf hin, dass das Pfarrhaus nur für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung steht. Falls im weiteren Verlauf Sanierungsbedarf am Gebäude besteht, bitten wir um Berücksichtigung, dass das Bistum derzeit keine Mittel für eine längerfristige Bereitstellung oder Sanierung bereitstellt.</p> <p>Wir bitten darum, bei der zukünftigen Planung nicht ausschließlich auf den Bau von Wohnungen und Senioren-Wohngemeinschaften zu setzen. Für Steinberg wäre es wichtig, Gemeinderäume bzw. idealerweise einen größeren Gemeindesaal zu erhalten, der auch als Proben- und Veranstaltungsort genutzt werden kann.</p>	<p>Für die vorgesehene Wohnbebauung wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt. Dieser ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend, da voraussichtlich (größenmäßig) gemischte Wohneinheiten zwischen ca. 47m² bis ca. 77m² entstehen werden. Für die vorgesehene Senioren-WG werden zwei Stellplätze festgelegt, da hier fast ausschließlich mit Bedarf für das Personal gerechnet wird. Die Werte erfüllen ferner die gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Bei einer Bürgerumfrage im Jahr 2021 wurde für den Ortsteil Steinberg nach dem Bedarf und den Wünschen für die Gestaltung der Ortsmitte gefragt. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurden Investoren für eine Konzeptauswahl gesucht. In der Gemeinderatssitzung vom 01.03.2023 fand im öffentlichen Teil ein Wettbewerb zwischen zwei Investoren statt. In der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2025 wurde eine Auswahlentscheidung für das gewünschte Konzept getroffen. Die Planungen wurden dann im öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.10.2023 nochmals näher vorgestellt. Anhand des hier gewählten und vorgestellten Konzeptes wurde diese Bauleitplanung ausgearbeitet. Öffentliche Räumlichkeiten wurden im Gemeinderat diskutiert und sind -nach erfolgter Abstimmung im Gemeinderat- nicht enthalten. Am</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Zusätzlich wäre es wünschenswert, im Gebäude einen Tageskaffee zu etablieren, um das Gemeinschaftsleben zu fördern und den Ort zu beleben.</p> <p>Wir wünschen uns eine verlässliche Perspektive für kulturelle Nutzungen. Nicht nur für uns Theaterfreunde Steinberg, sondern auch für die Vereine der Gemeinde Marklkofen speziell aber Steinberg.</p> <p>Wir hoffen auf eine konstruktive Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen gern für ein Gespräch zur Verfügung, um konkrete Vorschläge zu erörtern und gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln.</p>	<p>22.07.2025 erfolgte dann im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung die Entwurfsvorstellung mit Beschluss zum Start der Bauleitplanung.</p> <p>Die Gemeinde geht anhand der ausgewerteten Bürgerumfrage sowie gemäß den Abstimmungen im Gemeinderat davon aus, dass dieses Konzept zumindest mehrheitlich gewünscht war. Die Gemeinde ist sich sicher, diese jahrelang ungenutzte Fläche in der Ortsmitte in Steinberg damit aufzuwerten.</p> <p>Die Gemeinde Marklkofen bedankt sich für die Hinweise. Die Gemeinde hält aus den genannten Gründen an der laufenden Bauleitplanung fest.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis Abwägungsvorschlag Bürger/-in 1:</u></p> <p>Mit 12:4 angenommen</p>
<p><u>Bürger/-in 2</u></p> <p>Stellungnahme 01.09.2025</p> <p>Hallo (...), ich bin über die Gemeinde Website auf den Bericht „Änderung Bebauungsplan Steinberg-Ortsmitte“ aufmerksam geworden und habe mich dazu informiert.</p> <p>Mit Entsetzen habe ich erfahren, dass dort ein 16 Meter hohes Gebäude incl. Tiefgarage geplant ist. Senioren-WGs und Wohnungen sollen dort einziehen.</p> <p>In der heutigen Zeit fehlt es leider überall an nötigem Pflegepersonal, im Frontenhausener Pflegeheim ist ein ganzes Stockwerk aufgrund von Personalmangel geschlossen. Auch die Senioren, die in Steinberg einziehen sollen, verfügen über einen Pflegegrad - entsprechendes Personal ist somit notwendig. Wurde in einer Marktforschung, Umfrage ect. abgefragt, ob überhaupt Bedarf für so eine Einrichtung besteht?</p> <p>In Steinberg gibt es weder Einkaufs-, Unterhaltungsmöglichkeiten und auch kaum Busverbindungen, die es den Senioren ermöglichen, etwas zu unternehmen oder auch nur einzukaufen.</p>	<p>Bei einer Bürgerumfrage im Jahr 2021 wurde für den Ortsteil Steinberg nach dem Bedarf und den Wünschen für die Gestaltung der Ortsmitte gefragt. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurden Investoren für eine Konzeptauswahl gesucht. In der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2023 fand im öffentlichen Teil ein Wettbewerb zwischen zwei Investoren statt. In der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2025 wurde eine Auswahlentscheidung für das gewünschte Konzept getroffen. Die Planungen wurden dann im öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.10.2023 nochmals näher vorgestellt. Anhand des hier gewählten und vorgestellten Konzeptes wurde diese Bauleitplanung ausgearbeitet. Öffentliche Räumlichkeiten wurden im Gemeinderat diskutiert und sind -nach erfolgter Abstimmung im Gemeinderat- nicht enthalten. Am 22.07.2025 erfolgte dann im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung die Entwurfsvorstellung mit Beschluss zum Start der Bauleitplanung.</p> <p>Der Bedarf einer Einrichtung für die ältere Generation bzw. hilfebedürftige Personen war ein wesentliches Ergebnis der Umfrage. Das marktwirtschaftliche Interesse ist ebenfalls gegeben, da beide Investoren diese Zielgruppe mit ihrem Konzept berücksichtigt haben. Die Bereitstellung des Personals durch einen zukünftigen Betreiber der Senioren-WG wurde in der Entscheidungsfindung im Gemeinderat thematisiert und berücksichtigt.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Desweiteren finde ich einen 16 Meter hohen Bau in Steinbergs Ortsmitte alles andere als ansprechend.</p> <p>Wäre nicht ein Haus mit einem Saal für Bürger, evtl. einem Kramerladen, sogar einem kleinem Tagescafe und/oder Geschäftsräume für Gewerbetreibende die bessere Alternative?</p> <p>Der Theaterverein hat es in den letzten Jahren geschafft aus dem bisher brach gelegenen Dorfplatz Steinberg einen gut genutzten und sehr beliebten Bereich für die Öffentlichkeit zu schaffen. Sei es mit den Theateraufführungen oder auch dem Pfarrfest, dass jährlich auf diesem wunderschönen Platz stattfindet.</p> <p>Das hätte sich dann mit dem Bau eines solchen Komplexes sicherlich auch erledigt, was ich ehrlich schade finde.</p> <p>Aus diesen Gründen bitte ich dich, (...), die Sache gemeinsam mit deinem Gemeinderat nochmals zu diskutieren und zu überdenken.</p> <p>Sollten Unterschriften nötig sein, so werde ich diese organisieren.</p> <p>Würde mich freuen von dir dazu zu hören.</p>	<p>In der Bauleitplanung wurde für das erwähnte Baufenster „Gebäude 1“ eine max. Firsthöhe von 13,75m ab Bezugspunkt festgesetzt. Diese Höhe wurde im Laufe des Beteiligungsverfahrens auf 12,50m reduziert. Für den Geltungsbereich liegt mittlerweile ein Bauantrag vor, welcher für das Baufenster des „Gebäude 1“ eine Firsthöhe von 11,95m, gemessen ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss, vorsieht.</p> <p>Warum aufgrund der geplanten Bebauung die schönen Theateraufführungen und Pfarrfeste am Dorfplatz in Zukunft nicht mehr stattfinden könnten, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Gemeinde Marklkofen bedankt sich für die Stellungnahme. Die Gemeinde hält aus den genannten Gründen an der laufenden Bauleitplanung fest.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis Abwägungsvorschlag Bürger/-in 2:</u></p> <p>Mit 11:5 angenommen</p>
<p><u>Bürger/-in 3</u></p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2025</p> <p>(...) vorab möchten wir nochmals unser Bestreben zur positiven Weiterentwicklung des Dorfes in Steinberg zum Ausdruck bringen. Alle Mitglieder der Kirchenverwaltung und auch des Pfarrgemeinderates stehen für Gemeinsamkeit und gegenseitige Unterstützung.</p> <p>Leider müssen wir ein paar Fakten zum Thema Ortsmitte Steinberg und dem Bauvorhaben klarstellen.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am Dienstag den 22.07.2025 wurde vorgebracht, dass die Kirchenverwaltung Steinberg einer Überlassung bzw. Verkauf von Flächen für die Parkplatzerweiterung zugestimmt hat. Dies in dem Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben zu bringen ist falsch und entspricht nicht der Wahrheit.</p> <p>In unserem Gespräch vor Ort wurden folgende Punkte angesprochen und festgelegt:</p>	

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>- Die Grundstücksgrenze des Riegeranwesens läuft direkt an der Mauer entlang und jegliches Bauvorhaben (egal was und wie) wäre durch diesen Grenzverlauf fast unmöglich. Die gewünschte erwerbbaare zusätzliche Fläche wurde schon von der Familie Rieger genutzt. Es handelt sich um die befestigte Fläche vor dem Nebeneingang.</p> <p>Insgesamt sprechen wir hier von ca. 40 bis 50 qm. Nach Rücksprache und Prüfung durch die Pfründestiftung im Bistum Regensburg wurde die Freigabe zum Verkauf getätigt. Mit dem Kirchenverwaltungsbeschluss Nr. 05/2025 vom 04.06.2025 entsprechend bestätigt.</p> <p>Die Vermessungen durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Landau ist erfolgt. Die Ergebnisse und Pläne liegen hierzu noch nicht vor. Deshalb ist auch der Verkauf noch nicht erfolgt und abgeschlossen.</p> <p>- Eine gemeinsame Feststellung war, dass der Grünstreifen in Richtung Dorfplatz immer befahren bzw. jetzt schon als Parkplatz genutzt wird. Vor allem in den Hauptbring- und abholzeiten im Kindergarten Steinberg sind die vorhandenen Parkplätze zu wenig und es werden alle möglichen Flächen zum Kurzparken genutzt. Eine Befestigung des Grünstreifens mit Rasengittersteine wäre hier eine ideale Lösung um ca. 3 zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Diesen Vorschlag von Herrn Bürgermeister Peter Rauscher haben wir sehr positiv empfunden und angenommen. Die Kosten für diese Befestigung übernimmt die Gemeinde Marklkofen. Der Grund wird weder verkauft noch in irgendeiner Art vertraglich übergeben. Es war zu keiner Zeit die Rede davon, dass diese zusätzlich befestigte Fläche als Parkplätze für das Bauvorhaben bzw. den notwendigen zusätzlichen Bedarf für die Bewohner stehen. Wir, die Kirchenverwaltung Steinberg, gehen weiterhin davon aus, dass alle Parkplätze wie bisher als öffentliche Parkflächen den Besuchern des Kindergartens, des Friedhofes, des Pfarrheimes und der Kirche zur Verfügung stehen.</p> <p>- Wir sehen es außerdem sehr kritisch, dass für den geplanten Bau der Senioren-Wohngemeinschaft (16 Bewohner) nur ein einziger Parkplatz in der Planung vorgesehen ist. Auch wenn es sich nach Ihren Informationen um aussch. pflegebedürftige Personen handelt, ist ein einziger Parkplatz zu wenig.</p> <p>Wir, die Kirchenverwaltung Steinberg, stehen dem Gemeinderat und natürlich unserem Bürgermeister Peter Rauscher sehr gerne für weitere Gespräche und</p>	<p>Vielen Dank für die Klarstellungen und Erklärungen, welche die Gemeinde nur bestätigen kann. Aufgetretene Missverständnisse aus der Vorstellung der Bauleitplanung in der Sitzung vom 22.07.2025 bitten wir zu entschuldigen.</p> <p>Zum ersten Punkt: Bei der erwähnten Fläche handelt es sich um Grundstücksgeschäfte mit dem privaten Vorhabensträger. Diese Fläche ist Teil des Geltungsbereiches der Deckblattänderung.</p> <p>Zum zweiten Punkt: Die Gemeinde bedankt sich noch einmal für die Bereitschaft, zusätzliche Stellplätze auf dem Grünstreifen der Pfründestiftung für die Öffentlichkeit -auf Kosten der Gemeinde- zu ermöglichen. Die Gemeinde wird hier demnächst, in Abstimmung mit Ihnen, die Maßnahme in Auftrag geben. Da es sich um eine Fläche im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes handelt, ist eine Darstellung dieser Stellplätze im Bebauungsplan erforderlich und daher in dieser Deckblattänderung enthalten. Ein Zusammenhang zum Bauvorhaben sollte aber nicht hergestellt werden. Die fehlenden, abzulösenden zwei Stellplätze des Vorhabensträgers werden an dieser Stelle nicht ausgewiesen.</p> <p>Zum dritten Punkt: Die Senioren-WG ist gemäß Bauleitplanung mit bereits vorliegendem Bauantrag mit max. 12 Bewohnern festgesetzt. Es sind für diese Nutzung zwei Stellplätze festgesetzt. Dies entspricht den gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde sind die festgesetzten Stellplatzzahlen ausreichend. Des Weiteren wird damit gerechnet, dass die zukünftige Dorfmitte mit Kindergarten, Kirche, Friedhof, Pfarrheim, Senioren-WG und Mehrfamilienhaus zu unterschiedlichen Zeiten Besucherverkehr generieren wird, was die Parkplatzsituation zumindest nicht negativ beeinflussen wird.</p> <p>Die Gemeinde hält an der laufenden Bauleitplanung fest.</p>

Stellungnahme	Abwägung/Beschluss
<p>Informationen zur Verfügung. Eventuell wäre ein Vororttermin des Gremiums sinnvoll um die tatsächliche Situation optimal bewerten zu können. Die Kirchenverwaltung Steinberg ist weiterhin bestrebt den bisher so harmonischen, unterstützenden und gemeinsamen Weg der Gemeinde und Kirche zu gehen.</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich noch einmal für die klarstellenden Worte und Hinweise und hofft auch, dass das vertrauensvolle und konstruktive Miteinander mit der Kirchenverwaltung und dem Pfarrgemeinderat weitergeführt wird.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis Abwägungsvorschlag Bürger/-in 3:</u></p> <p>Mit 11:5 angenommen</p>
<p><u>Bürger/-in 4</u></p> <p>Stellungnahme vom 05.09.2025</p> <p>(...) mit großem Interesse [verfolgt die] (...) KLJB Steinberg die Planungen zum neuen Gemeindehaus.</p> <p>Mit unserem Glühweinstand, den wir vier- bis fünfmal jährlich veranstalten, tragen wir seit Jahren zu einem lebendigen Dorfleben bei. Für die Vorbereitung und Lagerung sind wir bisher auf das Pfarrheim angewiesen, was jedoch regelmäßig zu Schwierigkeiten führt aufgrund der parallelen Nutzung.</p> <p>Wir möchten Sie daher bitten, bei den Planungen einen flexibel nutzbaren Gemeinderaum vorzusehen, in dem während Veranstaltungen Material gelagert und - idealerweise - eine kleine Küche integriert werden kann. Dies würde uns und anderen Vereinen die Arbeit erheblich erleichtern und den Mehrwert des Hauses für die Dorfgemeinschaft deutlich steigern.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Unterstützung!</p>	<p>Vielen Dank für die Stellungnahme.</p> <p>Entgegen der vorgebrachten Bezeichnung „Gemeindehaus“ soll der Bau, Betrieb sowie die Vermarktung der beiden geplanten Gebäude durch einen Investor erfolgen. Bei einer Bürgerumfrage im Jahr 2021 wurde für den Ortsteil Steinberg nach dem Bedarf und den Wünschen für die Gestaltung der Ortsmitte gefragt. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurden Investoren für eine Konzeptauswahl gesucht. In der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2023 fand im öffentlichen Teil ein Wettbewerb zwischen zwei Investoren statt. In der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2025 wurde eine Auswahlentscheidung für das gewünschte Konzept getroffen. Die Planungen wurden dann im öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.10.2023 nochmals näher vorgestellt. Anhand des hier gewählten und vorgestellten Konzeptes wurde diese Bauleitplanung ausgearbeitet. Öffentliche Räumlichkeiten wurden im Gemeinderat diskutiert und sind -nach erfolgter Abstimmung im Gemeinderat- nicht enthalten. Am 22.07.2025 erfolgte im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung die Entwurfsvorstellung mit Beschluss zum Start der Bauleitplanung.</p> <p>Die Gemeinde hält daher an der laufenden Bauleitplanung fest.</p> <p>Diese Bauleitplanung wird in der Sitzung vom 16.09.2025 noch einmal erläutert. Sollten noch Fragen bestehen, so stehen insbesondere der Bürgermeister und die Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis Abwägungsvorschlag Bürger/-in 4:</u></p> <p>Mit 11:5 angenommen</p>