

Gemeinde Marklkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 26. Änderung und Bebauungsplan mit Grünordnung

„Generationenpark an der Vils“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung

1 Verfahrensablauf

Am 09.12.2025 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Generationenpark an der Vils“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 26. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 sowie zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.03.2026 hat in der Zeit vom 20.03.2026 bis 27.04.2026 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2026 sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.06.2026 bis 20.07.2026 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls in der Zeit vom 12.06.2026 bis 20.07.2026.

Am 28.07.2026 konnten der Bebauungsplan „Generationenpark an der Vils“ in der Fassung vom 28.07.2026 als Satzung beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 28.07.2026 festgestellt werden.

1 Inhalt und Ziele der Planung

Das Bebauungsplanverfahren verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines verdichteten, flächensparenden Wohngebiets zu schaffen. Damit soll sowohl ein differenziertes Angebot an Wohnungstypen mit entsprechender sozialer Durchmischung als auch die Integration von Wohngruppen für die Kinder- und Jugendhilfe sowie betreutem Seniorenwohnen und Tagespflege entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem bestehenden und künftigen, prognostizierten Wohnraumbedarf in der Gemeinde Marklkofen entsprochen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine verdichtete Geschossbebauung fest. Das Gebiet ist in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten sowie zwei Urbane Gebiete (MU) im Süden gegliedert, innerhalb deren die sozialen Einrichtungen verortet werden sollen.

Die Bauräume rücken deutlich von der Vils, deren neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet und den HQextrem-Bereichen ab. Dies bedingt gleichzeitig einen großen Abstand zu den wertvollen Gehölz- und Schilflebensräumen an der Vils sowie zum nordwestlich benachbarten FFH-Gebiet. Die wertvollen, naturnahen Bestände in dieser landschaftlichen Schutzzone werden gesichert, die übrigen Flächen als Ausgleichsflächen aufgewertet.

Es soll eine kompakte Bebauung in drei Hausgruppen mit drei bzw. vier Vollgeschossen ermöglicht werden, die sich an der vorhandenen Topographie des Talrandes orientieren.

Das Gebiet wird durch eine zentrale Straße mit für geringe Fahrgeschwindigkeiten ausgelegter Trassenführung erschlossen und an die Brückenstraße im Norden und die Gemeindeverbindungsstraße (ehem. Kreisstraße DGF 40) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Parallel zur Kfz-Erschließung werden durchgehende, sichere Fußwegverbindungen in Richtung Ortsmitte und Rathausareal geschaffen. Die Planung berücksichtigt sowohl den KFZ-Stellplatzbedarf entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marklkofen, als auch ein ausreichendes, wohnungsnahes Angebot an Fahrradabstellplätzen.

Das Gebiet weist aufgrund der Lage an der Vils sowie der guten Erreichbarkeit der mit Wegen gut erschlossenen Vilsaue ein sehr gutes landschaftsbezogenes Erholungsangebot auf. Ergänzend sieht die grünordnerische Konzeption die Integration öffentlich nutzbarer Platz- und Grünräume mit Spielfunktionen sowie ein Angebot von privaten Freiflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den EG-Nutzungen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7, 9, 426 (Teilfläche) und 446 (Teilfläche), alle Gemarkung Marklkofen, sowie externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 325 (Teilfläche), Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 26 definiert für den Vorhabenbereich die Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Urbanes Gebiet“ (MU) sowie die Kategorien „Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Bestandsflächen“ und „Neuentwicklung ökologischer Ausgleichsflächen“.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende umweltrelevante Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Minimierung des Flächenverbrauchs durch starke Nutzungsverdichtung und Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen
- Angebot attraktiver wohngebietsbezogener Grünflächen
- landschaftliche Einbindung durch an die Topographie angepasste Baukörperstellungen, Nutzung vorhandener Gehölzkulissen und Eingrünungsmaßnahmen am neu gebildeten Siedlungsrand
- Berücksichtigung wertvoller Naturschutzflächen (Biotop, FFH-Gebiet) durch Erhaltungsfestsetzungen und Abrücken baulicher/verkehrlicher Nutzungen
- Schaffung eingriffsnaher, flächenschonender Kompensationsmaßnahmen

Zur Optimierung der Umweltverträglichkeit werden zusätzliche Festsetzungen getroffen:

- Minimierung der Grundflächenzahl (entsprechend Versiegelungsgrad) auf 0,5
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
- umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rimbach, Gmd. Moosthenning
- für den Artenschutz wirksame Vermeidungsmaßnahme bei Beleuchtung und Pflanzenverwendung

Die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hat auf alle geprüften Schutzgüter Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit:

Die **Lärmimmissionen** für Wohnnutzungen in der Brückenstraße, Hauptstraße und südlich der GVS (geplante WA-Nutzung auf Fl.Nr. 6) wird aufgrund des durch die Wohn- und Sozialnutzung erzeugten Quell- und Zielverkehrs zunehmen. Die zur Poxauer Straße im Süden (ehem. DGF 40)

und zum Kreisel orientierten, schutzbedürftigen Nutzungen im Planfall sind Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Teilgebiet MU2 kommt es dort zur Nachtzeit zu erheblicheren Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von OWMU = 50 dB(A) um bis zu 6 dB(A) und eine Verletzung des Immissionsgrenzwerts um bis zu 2 dB(A). Bei Berücksichtigung der einschlägigen textlichen Festsetzungen und Hinweise zum passiven Lärmschutz können die Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten werden.

Die **siedlungsklimatische und lufthygienische Situation** verändert sich aufgrund der guten Durchlüftungssituation nur unerheblich. Die geringfügige Vorbelastung durch Feinstaub-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen aufgrund bestehender Verkehrs-, Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld wird infolge der neuen Nutzungen (v.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr) leicht zunehmen.

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird durch die markante, verdichtete Geschossbebauung eher städtischen Charakters in einer noch dörflich geprägten Ortseinfahrtssituation beeinträchtigt. Ebenso werden wertvolle Blickbezüge von der Ortseinfahrt zu Kirche und Rathaus sowie aus der Ortsmitte zur freien Landschaft beeinträchtigt. Die Fernwirkung in den Talraum der Vils bleibt aufgrund abschirmender Gehölzkulissen an der Vils begrenzt. Durch gezielte Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Ufergehölzen an der Vils und der Anpassung der Baukörper an die natürliche Geländegestalt), differenzierten Festsetzungen zur baulichen Gliederung und Gestaltung und intensive Eingrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen jedoch bedingt ausgeglichen werden. Aktuelle Erholungsnutzungen sind durch die geplante Entwicklungsmaßnahme kaum betroffen.

Beeinträchtigungen von öffentlichen **Kulturgütern** bleiben auf die Überbauung eines bestehenden Bodendenkmals im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und die Beeinträchtigung der Blickbezüge von der Ortseinfahrt zur Kirche Mariä Himmelfahrt und zum Skulpturenkreisel/Rathaus durch mehrgeschossige Gebäude beschränkt und können durch konservierende Überbauung bzw. städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen verringert werden. Eine mögliche Beeinträchtigung eines bestehenden Sammelkanals als **öffentliches Sachgut** kann durch angepasste Baukörperstellung vermieden werden. Durch Verlust des unmittelbaren Kontakts zur freien Landschaft, Verschattung und Zunahme des Anliegerverkehrs ergeben sich bedingte Wertverluste für private Sachgüter (Nachbarbebauung).

Auf maximal 0,69 ha Fläche gehen die natürlichen und produktiven **Funktionen von Böden** hoher Ertragsfähigkeit durch Überbauung und Befestigung weitgehend verloren. Weitere natürliche Böden in den nicht zu überbauenden Freibereichen gehen infolge der konservierenden Überbauung eines vorhandenen Bodendenkmals verloren. Die alternative Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Umnutzung oder Nachverdichtung ist mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Durch bewusst verdichtete Bebauung kann jedoch der Flächenverbrauch bestmöglich reduziert werden. Die Flächen- und Bodenverluste sind – auch mit Ausgleichsmaßnahmen nicht gleichwertig kompensierbar.

Eingriffe in den **Wasserhaushalt** ergeben sich in erster Linie durch die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bei der geplanten Neubebauung und -versiegelung von maximal 0,69 ha. Bei der geplanten und wasserrechtlich zulässigen Einleitung von Niederschlagswasser in die Vils, werden sich deren Abflussmengen vergrößern. Selbst bei Starkregenereignissen sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf Hochwasserrisiken zu erwarten, da sich die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Bagatellgrenzen gemäß DWA M153 bewegt.

Die geplante Entwicklungsmaßnahme hat umfangreiche Eingriffe in Bereiche mit einer **Arten- und Biotopausstattung** überwiegend geringer Wertigkeit (artenarmes Intensivgrünland) zur Folge. Wertvolle Gehölz- und Schilfbestände am Vilsufer werden planungsrechtlich gesichert. Die Wiesenflächen zwischen Vilsufer und Baugrundstücken werden als Ausgleichsflächen aufgewertet. Zusammen mit externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Moosthenning können die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Aufgrund des deutlichen Abrückens der Baukörper von der Grenze des

Natura 2000-Gebietes sind keine Beeinträchtigungen dieses europäischen Schutzgebietes zu erwarten.

Artenschutzrechtlichen Konflikte können aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen auf der Grundlage erfolgter Erhebungen zum aktuellen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Zusätzliche Kontrollbegehungen kurz vor Baubeginn sind jedoch erforderlich.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB** wurden Stellungnahmen einer Anliegerin eingereicht, die erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Anwesen Hauptstraße 1 formuliert:

- Verschattung, Erhöhung Lärmpegel, Erhöhung Immissionswerte, Verlust von Blickbezügen in eine Grünlandschaft vor dem Grundstück, Gefährdung eines markanten Bestandsbaumes

>> Im Rahmen der differenzierten Abwägung wurden keine für die Nachbarschaft unzumutbaren Umweltwirkungen festgestellt. Alle gesetzlichen Vorgaben (z.B. Abstandsregelung, Lärmschutz) können eingehalten werden. In der Gesamtabwägung wertete der Gemeinderat die Belange des öffentlichen Interesses entsprechend den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans (Wohnraumangebots für Ortsansässige und örtliche Arbeitskräfte in attraktiver Lage zwischen Ortsmitte und Vils, Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots im Hinblick auf eine größtmögliche soziale und Generationenmischung, Integration sozialer Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren sowie Kinder- und Jugendhilfe, Minimierung des Flächenverbrauchs durch starke Nutzungsverdichtung und Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen) höher als die rechtlich zulässigen und zumutbaren Einschränkungen für private Anlieger. Auf die ausdrücklich positive landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde hingewiesen. Dementsprechend wurden keine Anpassungen der Planung veranlasst.

Im Rahmen der **Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB** wurden folgende umweltrelevante Stellungnahmen formuliert:

Regierung von Niederbayern

- Würdigung der flächen- und energiesparenden Siedlungsform im Sinne von LEP 3.1.1 Abs. 2 (G)
- Bewertung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich in begrenztem Umfang als gerechtfertigt

>> Keine Anpassungen in der Planung veranlasst

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht:

- Hinweis, dass ein kleiner Teil im Nord-Westen des Geltungsbereichs mit einer Grünfläche (Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege) im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils liegt, aber das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG für diesen Bereich nicht einschlägig ist
- Hinweis auf den grundsätzlichen Vorrang für Versickerung von Niederschlagswasser und die Erforderlichkeit des Nachweises von standörtlich nicht gegebenen Versickerungsbedingungen als Voraussetzung für die Einleitung in Oberflächengewässer

>> Der Nachweis der fehlenden Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung wurde durch eine Baugrundvoruntersuchung geliefert und in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Abfallrecht/Umweltschutz

- Hinweis, dass keine Anhaltspunkte für Altlasten vorliegen
- grundsätzliche Hinweise für die ordnungsgemäße Verbringung von Bodenaushubmaterial
- Hinweis auf z.T. ausgesprochen hohe Humusgehalte anstehender Böden und deren Ausbau- und Wiederverwertung

>> Keine Anpassungen in der Planung veranlasst; Hinweise zur Bauausführung an den Vorhabensträger weitergeleitet

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Immissionsschutz

- Hinweis, dass mit den mittlerweile in die Planung übernommenen Formulierungen aus dem immissionsschutzfachlichen Gutachten des Ing.büros Hoock & Partner vom 19.05.2026 Einverständnis besteht

>> Keine Anpassungen in der Planung veranlasst

Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde:

- Hinweis in Stellungnahme zum Vorentwurf, dass die die Eingriffsregelung wegen des fehlenden Nachweises externer Ausgleichsflächen noch nicht vollständig ist
>> Der Nachweis über externe Flächen eines privaten Ökokontos in der Gmd. Moosthenning wurde im Nachgang erbracht. Entsprechende Festsetzungen wurden in der Entwurfsfassung ergänzt, die Eingriffsregelung vervollständigt.

- Forderung der unbedingten Erhaltung einer bestehenden Esche beim Anwesen Hauptstraße 1

>> Da der betroffene Baum nicht innerhalb des Geltungsbereichs steht, kann keine Erhaltungsfestsetzung getroffen werden. Die Erhaltungsverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

- Hinweis auf erforderliche Einbringung noch ausstehender artenschutzrechtlicher Untersuchungen in das Verfahren

>> Die Erfassung mit insgesamt 6 Begehungen wurde im Nachgang abgeschlossen. Danach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Jedoch ist eine nochmalige Kontrolle kurz vor Baubeginn erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt:

- Hinweis, dass ein Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vils liegt, die geplante Pufferfläche zwischen Bebauung und Überschwemmungsgebiet aber positiv bewertet wird
- Hinweis auf Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens
- Hinweis auf den grundsätzlichen Vorrang für Versickerung von Niederschlagswasser und die Erforderlichkeit des Nachweises von standörtlich nicht gegebenen Versickerungsbedingungen als Voraussetzung für die Einleitung in Oberflächengewässer

>> Der Nachweis der fehlenden Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung wurde durch eine Baugrundvoruntersuchung geliefert und in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

- Hinweis, dass die Speicherung von Niederschlagswasser erstrebenswert wäre

>> Die textlichen Hinweise im Festsetzungsplan wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Bund Naturschutz:

- Hinweis auf die Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte
>> Die Erfassung mit insgesamt 6 Begehungen wurde im Nachgang abgeschlossen. Danach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Jedoch ist eine nochmalige Kontrolle kurz vor Baubeginn erforderlich.
- Anregung eines festgesetzten Verbots invasiver, nicht heimischer Arten für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden
>> Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde ergänzt.
- Anregung, die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Gestaltung von Beleuchtungen nicht nur auf Verkehrsbeleuchtung, sondern auch auf die Außenbeleuchtung der Gebäude und privaten Flächen zu erweitern
>> Die bestehende textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.
- Forderung der Sicherung von Herstellung und Pflege von Flächen sowie Maßnahmen der Landschaftspflege und Ausgleichsflächen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag
>> Auf die ausreichende rechtliche Sicherung durch bestehende Festsetzung unter T3.7 und die Absicht, den Belang zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln, wird

4 Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

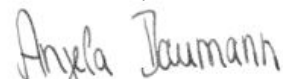
Die aus konkreten Bedarfen abgeleitete städtebauliche Zielsetzung, ein verdichtetes, flächensparendes Wohngebiet zu schaffen mit guter sozialer Durchmischung und integrierten Angeboten für Jugendfürsorge und Senioren zu schaffen, kann in Marklkofen nur am gewählten Standort in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte und im Übergang zu Erholungsraum Vilstal funktionsfähig und mit hoher Nutzungsqualität realisiert werden.

Eine dem Bauleitplanverfahren vorgelagerte städtebauliche Rahmenplanung beinhaltet eine differenzierte Standortanalyse und die Prüfung verschiedener Entwicklungsszenarien in Form von Testplanungen. Die präferierte städtebaulich-landschaftsplanerische Konzeption wurde den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

5 Schlussbemerkung

Die Gemeinde Marklkofen erklärt somit, dass die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Marklkofen, den 29.07.2026



.....
Angela Baumann, 1. Bürgermeisterin