

# TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

---

## An der Liebertsöder Straße

---

**GEMEINDE MARKLKOFEN**

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU  
ORTSTEIL POXAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum Planstand: 11.06.2021

---

<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage und Anbindung .....	3
1.2 Infrastruktur .....	4
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018) .....	4
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001) .....	4
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen .....	5
<b>2. Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung .....	5
2.2 Verkehrsanbindung .....	6
2.3 Stromversorgung .....	6
2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung .....	6
2.5 Fernmeldewesen .....	7
2.6 Löschwasserversorgung .....	7
2.7 Altlasten .....	7
2.8 Schutzgebiete .....	7
2.9 Spartengespräche .....	7
<b>3. Verfahrenswahl / Flächenverbrauch</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>8</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	10
6.4 Bauliche Gestalt .....	10
6.5 Verkehrsflächen .....	11
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen .....	11
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze, .....	11
6.8 Grünordnung .....	12
<b>7. Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Umweltprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Spezieller Artenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
(Siehe und Gutachten von Hoock & Partner) .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>12. Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>

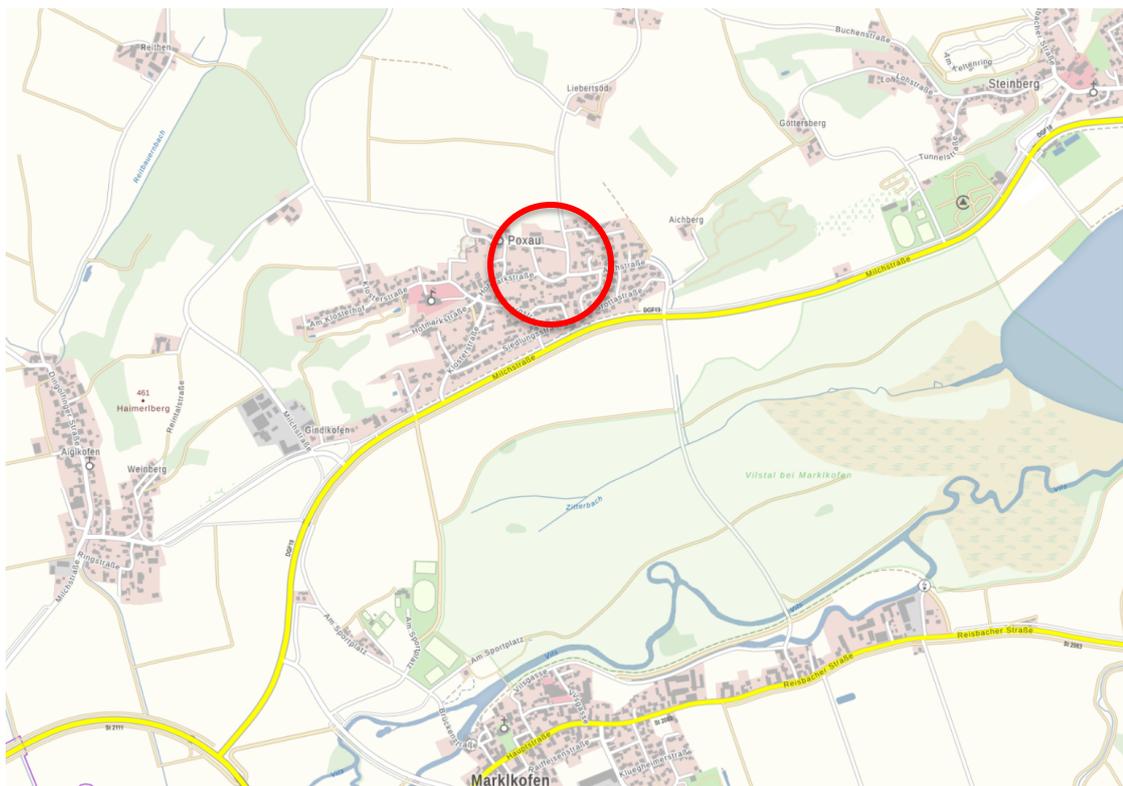
# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Lage und Anbindung

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Marklkofen der Region 13 (Landshut) zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Marklkofen liegt ca. 9 km südlich der Kreisstadt Dingolfing und 16km südwestlich der Kreisstadt Landau a.d.Isar. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Marklkofen bildet gemeinsam mit dem Ort Frontenhausen ein Kleinzentrum.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Poxau in der Gemarkung Poxau, welcher in knapp 1 km Entfernung nördlich des Hauptortes Marklkofen liegt.

Lage: Poxau liegt im tertiären Hügelland im südlichen Teil des Landkreises Dingolfing-Landau im Regierungsbezirk Niederbayern, ca. 80 km östlich von München. Es ist erreichbar über die Staatsstraße St 2111 welche an die Autobahn A 92 angebunden ist. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Dingolfing.



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

## 1.2 Infrastruktur

Im Jahr 2015 gab es folgende Bildungsstätten: Kindertageseinrichtung mit 222 Kindergartenplätze und 213 betreuten Kindern und eine Grund-/ Mittel/ Hauptschule mit 16 Lehrkräften und 284 unterrichteten Kindern.

Obwohl die Gemeinde zu den einwohnermäßig kleinen zählt, befinden sich dort bedeutende Gewerbebetriebe.

Am Ort befindet sich u.a. der zweitgrößte Arbeitgeber des Landkreises Dingolfing-Landau, der Automobilzulieferer [Mann+Hummel](#) GmbH, welcher auch Werke in Sonneberg, Speyer, [Ludwigsburg](#) und an weiteren Standorten betreibt. Weiterhin ist die [Ziegelei](#) GIMA ([Girnghuber GmbH Marklkofen](#)) zu erwähnen. In Marklkofen ist eine Vielzahl mittelständischer Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung, Betriebe im verarbeitenden Gewerbe, Betriebe im Bauhauptgewerbe und einer Vielzahl an landwirtschaftlichen Betrieben, ansässig. Im Ort Poxau befinden sich kaum noch Gewerbe-, Handwerks- oder landwirtschaftliche Betriebe. Der Ort bietet ein intaktes Vereinsleben.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit durch den Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils, die Abwasserbeseitigung durch den Abwasserzweckverband Mittlere Vils.

## 1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### 1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d.Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

### 1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes ist Marklkofen in Verbindung mit dem Ort Frontenhausen als Kleinzentrum gekennzeichnet. Marklkofen liegt im südlichen Bereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Marklkofen im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Karten und Texte können unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

## **1.4 Örtliche Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Marklkofen besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtwirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Berichtigung (§ 13 b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) geändert werden und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung des Wohngebietes Wohnbauflächen schaffen und der bereits vorhandenen Umstrukturierung dieses Bereiches in Richtung Wohnen Rechnung tragen.

Die Gemeinde Marklkofen ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diesen Bebauungsplan aufgrund der vorher genannten Punkte unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

### **1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Textteil Rechnung getragen.

### **1.4.3 Planerische Vorgaben / Bebauungsplan**

Derzeit liegen im Geltungsbereich keine verbindlichen Satzungen / Bauleitplanungen vor.

## **2. Angaben zum Planungsgebiet**

### **2.1 Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1/2 und 1/3 schließt eine Fläche von 4.448 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine ehemalige landwirtschaftliche genutzte Hofstelle,
- im Osten durch die „Aichstraße“ und Wohnbebauung,
- im Süden durch die „Liebertsöder Straße“ und Wohnbebauung,
- im Westen durch die „Kalvarienbergstraße“ und Wohnbebauung,

## **2.2 Verkehrsanbindung**

Überörtliche Straßen:

Das Planungsgebiet wird im innerörtlichen Bereich von der „Liebertsöder Straße“, der „Aichstraße“ und der „Kalvarienbergstraße“ aus erschlossen.

Erschließung:

Die interne Erschließung erfolgt für die geplanten Parzellen im westlichen Bereich über eine neu geplante private Stichstraße mit Wendemöglichkeit angeschlossen an die „Kalvarienbergstraße“ und im östlichen Bereich direkt von der „Aichstraße“.

Die neue Private Erschließungsstraße wird mit einer Verkehrsraumbreite von 5,0 m vorgesehen. Westlich der Parzelle 4 wird ein öffentlicher Gehweg mit einer Breite von 1,2m geschaffen.

## **2.3 Stromversorgung**

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

## **2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung**

### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der „Wasserversorgung Mittlere Vils“ angeschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Poxau ist voll kanalisiert. Schmutzwasserentsorger ist der Abwasserzweckverband Mittlere Vils. Das Schmutzwasser und Regenwasser wird über ein bestehendes Mischsystem entsorgt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein bestehendes Misch-/Trennsystem. Das derzeit bestehende Volumen reicht nach derzeitigem Kenntnisstand für das geplante Baugebiet aus.

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bauungs- und Verkehrsflächen ist eine der

Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenwasserabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Unverschmutztes Niederschlagswasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (z.B. Gartenwasser) gesammelt und wenn möglich gedrosselt abgegeben werden.

## **2.5 Fernmeldewesen**

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

## **2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

## **2.7 Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

## **2.8 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich ist ein Teilbereich im Osten als Biotop ausgewiesen. Ansonsten sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld keine Schutzgebiete.

## **2.9 Spartengespräche**

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

# **3. Verfahrenswahl / Flächenverbrauch**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und Umweltberichts.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Marklkofen verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Nachnutzung einer innerörtlichen Freifläche dar. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung wird durch die Nachnutzung dieser Fläche entgegengewirkt.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für familiengerechte Wohngebäude schaffen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnungen für Familien im Ortsteil Poxau auf einer innerörtlichen Freifläche zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Geplant ist diese innerörtliche Grünfläche östlicher der „Liebertsöder Straße“ nördlich der „Aichstraße“ und westlich der „Kalvarienbergstraße“ einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Marklkofen nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

#### **5. Städtebauliche Begründung/Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf sieht auf der derzeit unbebauten Freifläche östlicher der „Liebertsöder Straße“ nördlich der „Aichstraße“ und westlich der „Kalvarienbergstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet mit 4 Gebäuden und Raum für bis zu 8 Wohnungen. Das geplante Wohngebiet wird größtenteils über die bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen, nur für Parzellen 3 ist eine Privatstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 8 m auf und fällt von Nord nach Süd ab. Es befinden sich derzeit 4 Eichen (biotopkartiert) auf der östlichen Seite waren ca. 9 Obstbäume auf dem Grundstück, ansonsten fehlen naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände, innerhalb des Geltungsbereiches.

Der städtebauliche Entwurf sieht 4 Wohnhäuser mit Garagen vor. Die zulässigen Gebäudetypologien ergeben sich aus der gewünschten Wohnform und gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ergibt sich aus der Topographie. Die Gebäude wurden überwiegend so situiert und in das Gelände eingebunden (parallel

zum Höhenverlauf), dass die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger verbleiben. Um eine ortstypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den Bereich ruhig zu gestalten sind die Gebäude zudem nur als Einzelhäuser zulässig. Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für bis zu 8 Wohnungen.

Die Gebäude sind nur als Satteldächer entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt und wurden in Abhängigkeit von der Topographie und aus energetischen Gründen überwiegend süd-/südwestorientiert geplant. Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Nebengebäude/Gebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

Eine Eingrünung des Plangebietes i.S. einer Ortrandeingrünung ist für das Baugebiet nicht vorgesehen. Es wird der biotopkartierte Baumbestand erhalten und zusätzlich zur Durchgrünung der Baugrundstücke eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt.

Analog zur Gebäudesituierung wurde die Lage und Anordnung der Erschließungsstraße so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderung notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird. Parzellen 1, 2 und 4 werden direkt über die bestehenden Ortsstraßen erschlossen, für Parzelle 3 wird eine neue Erschließungsstraße (private Erschließungsstraße) geschaffen, ein Müllfahrzeug muss hier nicht einfahren, Im Bereich der Parzelle 4 gibt es eine Sammelstelle für Mülltonnen.

Für das geplante Baugebiet ist eine Private Erschließung mit einer Verkehrsfläche von 5,0m geplant. Entlang der Parzelle 4 ist auch ein Gehweg in einer Breite von 1,2m vorgesehen.

## **6. Festsetzungen und Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt. Unzulässig sind nur Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen, da das Gebiet überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in

den Bauräumen (GR\_1 für Hauptgebäude und GR\_2 für Nebengebäude, Garagen & Carports) und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf eine genau definierte Höhenkote über Normal Null festgelegt. Die GR Werte sichern die städtebaulich gewünschte Kubatur.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen mit mindestens 4,50 m bis maximal 4,70 m beim **Haustyp a** und mindestens 5,50 m bis maximal 6,30m beim **Haustyp b** entsprechen der bereits vorhandenen Prägung (Umgebungs-Wohnbebauung) und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild.

Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Eine Abweichung von diesem Bezugspunkt darf in Abhängigkeit von der Situierung der Gebäude innerhalb des Baufensters um maximal +/- 0,2 m erfolgen. Überschreitungen der Wandhöhe ist unzulässig, daher wurde für Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Mindestmaß definiert.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 0,5) begründet sich durch die relativ großen Grundstückszuschnitte.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,75 m, zulässig, der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländeerelief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Wohngebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung der Einzelhäuser entspricht der bereits begonnenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier.

Die Situierung der Garagen, Carports und Nebengebäuden wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren die geforderte Anzahl für die geplante Bebauung nachzuweisen bzw. zu prüfen. Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar, der Stauraum vor den Garagen, hier 6,0m, kann jedoch nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

### 6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Satteldächer zugelassen. Für Haustyp a ist eine Dachneigung von 20-35° vorgesehen, Dachaufbauten sind nur in Form von Zwerch-/Standgiebeln oder 2 Giebelgauben ab einer Dachneigung von

32° zulässig. Kombinationen aus Standgiebel oder Giebelgauben sind unzulässig. Für Haustyp b ist eine Dachneigung von 18-25° und Wandhöhen von 5,50 m bis 6,30 m, zulässig. Der Haustyp b kann ohne Dachaufbauten ausreichend belichtet werden, im Rahmen der vorliegenden Planung wurden Zwerch- und Standgiebel bis zu einer Breite von 4,5m und einer Tiefe bis max. 1,25m zugelassen. Beide Haustypen sichern einen harmonischen Übergang der Bebauung in Richtung der angrenzenden Siedlungseinheiten und eine ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Garagen sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes als Satteldach, als angepultetes Dach oder als begrüntes Flachdach zulässig. Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

## **6.5 Verkehrsflächen**

Für das geplante Baugebiet ist lediglich eine zusätzliche Erschließungsstraße für die Parzelle 3 erforderlich, alle anderen Parzellen können direkt von bestehenden Ortsstraßen aus erschlossen werden. Im westlichen Bereich wurde ein öffentlicher Gehweg mit einer Breite von 1,2m vorgesehen.

## **6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung dieser Gebäude ist auch innerhalb des Baugrenzen der Hauptgebäude möglich und teilweise auch erforderlich.

Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Lage der o.g. Nebengebäude wurde so definiert, dass diese überwiegend hinter den prägenden Hauptgebäuden zurück bleiben und somit der Straßenraum nicht durch untergeordnete Nebengebäude definiert wird. Die Festlegung der Baugrenzen auch für Nebengebäude sichert die gewünschte städtebauliche Lage zusätzlich.

Die Wandhöhen für Garagen wurde entsprechend der Bayerischen Bauordnung mit 3,0 m im Mittel festgesetzt.

## **6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,**

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig, für Wohnungen unter 50 qm (Einliegerwohnungen) nur ein Stellplatz. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die geforderte Aufstellfläche von 6,0 m vor den Garagen ist nicht als Stellplatz zulässig.

## 6.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Erstellung des Bebauungsentwurfes berücksichtigt. Beim vorliegendem Baugebiet handelt es sich im östlichen Bereich um das Biotop 7441-0030-002 „Gehölze und Hecken im Ortbereich von Poxau“. Gemäß den Angaben der Fachinformationssysteme handelt es sich um ein Feldghölz (naturnah) mit mesophilem Gebüsch. Die Realvegetation besteht aus 4 Eichen, welche durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden sollen.

Zum Schutze dieser Eichen wurde die Zufahrt für Parzelle 1 in Form einer Brückenkonstruktion festgesetzt, um hier Eingriffe in den Wurzelbereich zu vermeiden. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig, durch z.B. ein Gitter auszuführen.

Auf der Fläche waren weitere Obstbäume, welche gerodet wurden.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der innerörtlichen Grünfläche sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. So soll hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägenden Eingrünung geschaffen werden.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und Erstellung eines Umweltberichts, welcher die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter prüft und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen trifft. Trotz der baulichen Maßnahmen mit Eingriffen i.S. des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist keine Kompensation zu leisten.

## 8. Umweltprüfung

Die UP – Umweltprüfung entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (s. o.).

## 9. Spezieller Artenschutz

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das wesentliche Lebensraumpotential bieten die vorhanden Bäume z.B. als Nähr- oder Nistplatz für Vögel oder als Quartiersbaum für Fledermäuse. Im Bereich der vorhanden Eichen erfolgen keine Eingriffe, die Obstbäume wurden bereits gerodet, daher ist davon auszugehen, dass der Eingriff durch die Bebauung keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung auszuschließen. Amphibien sind im Vorhabensbereich auszuschließen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich lt. Auskunft des Denkmalverwalter des Bayr. Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler. In ca. 140 bis 180m Entfernung befinden sich jedoch folgenden Boden und Baudenkmäler:

Bodendenkmäler:

D-2-7441-0246: Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Georg und Martin in Poxau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-2-7441-0023: Turmhügel des Mittelalters. Erdstall mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung. Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kalvarienbergkapelle Schmerzhafte Mutter Gottes in Poxau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-2-7441-0245: Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses Poxau mit zugehöriger ehem. Schlosskapelle St. Karl Borromäus, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Baudenkmäler:

D-2-79-126-52: Ehem. Schloss, ehem. Kloster der Armen Schulschwester (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.

D-2-79-126-51: Kalvarienberg, mehrteilige Anlage, 1710-13 errichtet, prägender Umbau mit Erneuerungen 1860-69; künstlicher Hügel mit Stützmauern sowie gerader und umlaufender Treppenanlage; zwölf Stationshäuschen mit Satteldach und Reliefbildern; Kreuzigungsgruppe, lebensgroße Figuren aus verkupfertem Zinguss,

gefertigt von der Mayer'schen Hofkunstanstalt München, Holzkreuze erneuert; Kapelle, Massivbau mit polygonalem Chorschluss und Glockenturm, Heilig-Grab in der Unterkapelle, 1735, Überformungen 1860-69; mit Ausstattung.

D-2-79-126-49: Kath. Ferialkirche St. Georg und Martin, Saalbau mit Südturm und eingezogenem Chor, im Kern gotisch, im 18. Jh. und 1904/5 verändert; mit Ausstattung.

Aufgrund der Entfernung zum „Altort“ können trotz keiner Eintragung in den Informationssystemen, Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern durch z.B. Einschränkung der Blickbezüge ist aufgrund der gewählten und ortstypischen Bauweise und der zwischen dem geplanten Baugebiet und den Baudenkmalern liegenden Bebauung auszuschließen.

## 11. Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Immissionen aus angrenzenden Nutzungen durch das Büro Hock & Partner untersucht. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden und kommt zu folgenden wesentlichen Aussagen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.Nr. 1/2 und 1/3 der Gemarkung Poxau durch die Gemeinde Marklkofen wurde durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 09.11.2020 ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den Geruchsmissionen, die durch den auf dem Grundstück Fl.Nr. 86 der Gemarkung Poxau ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufenen werden, gewährleistet ist.

Der Untersuchung wurden die Informationen der Betreiberin und des Landratsamtes Dingolfing-Landau zugrunde gelegt. Demnach wurde die Tierhaltung bereits im Jahr 2007 aufgegeben. Im Rahmen der Geruchsprognose wurde die Tierhaltung aufgrund des Bestandschutzes dennoch in vollem Umfang (vor der Stilllegung der Tierhaltung) berücksichtigt. Eine tatsächliche Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nach Auskunft der Betreiberin nicht ausgeschlossen, konkrete Absichten, die grundsätzlich im Rahmen von Bauleitplanungen berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Zur Beurteilung, ob an den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geruchsmissionen auftreten können bzw. ob durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen Einschränkungen des bestehenden land- wirtschaftlichen Betriebes zu befürchten sind (Wahrung des Bestandschutzes), wurde entsprechend der Vorgabe des

Landratsamtes Dingolfing-Landau eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 TA Luft durchgeführt und daraus die Anzahl der Geruchsstunden im benachbarten Plangebiet bestimmt, die mit dem Immissionswert eines Wohngebietes der Geruchsimmisions-Richtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL) von 10 % der Jahresstunden verglichen wurden.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wurde festgestellt, dass es auf den überbaubaren Flächen ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb kommen kann. Bei einer Wiederaufnahme der Rinderhaltung werden mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Nordwesten jedoch Geruchsbelastungen prognostiziert, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen i.S.v. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Geruchsimmisionen hervorrufen. Auf dem vorgenannten Teilbereich, der teilweise von Überschreitungen des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden betroffen ist, wurde kein Wohngebäude zugelassen.

Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmimmisionen wurde hingewiesen.

---

## 12. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	4.448 qm
davon Verkehrsflächen (privat)	ca.	334 qm
davon öffentlicher Fußweg	ca.	55 qm
davon Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	6 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	4.053 qm
davon Hauptgebäude	ca.	540 qm
davon Gebäude, Ga / Ca / NG	ca.	300 qm
davon Zufahrten/Stellplätze/ Terrassen (maximal)	ca.	971,5 qm
davon Gartenfläche (min.) inkl. Priv. Grünfläche	ca.	2026,5 qm



.....  
Erster Bürgermeister  
Peter Eisgruber-Rauscher

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