GEMEINDE MARKLKOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ERHOLUNGSGEBIET MITTLERES VILSTAL“
Deckblatt Nr. 3

GRÜNORDNUNGSPLAN „ERHOLUNGSGEBIET MITTLERES VILSTAL“
Deckblatt Nr. 1

Fl.Nr.Tlfl. 18, 20; Gemarkung Steinberg

BEGRÜNDUNG
GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gefertigt: 09.04.2024 Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE MARKLKOFEN 1

1. EINLEITUNG 3

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 3

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN) 4

3.1.Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Landshut Region 13 4

3.2.Bestehender Bebauungsplan; Bestand und Planung 5

3.3.Bestehender Flächennutzungsplan 7

3.4.Weitere Planungsvorgaben 7

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET 7

4.1.Geltungsbereich 7

4.2.Lage im Gemeindegebiet 7

4.3.Beschaffenheit 7

5. DECKBLATTÄNDERUNG NR. 3 U. 1 - INHALTLICHE ÄNDERUNGEN 8

6. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN 9

6.1.Bebauung und Festsetzungen 9

6.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung 9

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 9

7.1.Verkehrserschließung 9

7.2.Abwasserentsorgung 9

7.3.Niederschlagswasserbeseitigung 10

7.4.Wasserversorgung 10

7.5.Telekommunikation 10

8. ZUSAMMENFASSUNG 10

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 18.04.2023 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit getrenntem Grünordnungsplan „Erholungsgebiet Mittleres Vilstal“ mit BBP-Deckblatt Nr. 3 und GOP-Deckblatt Nr. 1, Fl.-Nr. Tfl. 18, 20, Gemarkung Steinberg zu ändern und das Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Das Deckblatt Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Marklkofen wird im Parallelverfahren zu oben genannten Bebauungsplan-, und Grünordnungsplan-Deckblattänderung „Erholungsgebiet Mittleres Vilstal“ aufgestellt und geändert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. Tfl. 18 und 20 mit 19.260 qm , wobei der Großteil der Fläche als Nachführung des Ist-Zustandes und Generierung von Ausgleichsflächen zu werten ist, und einer Teilfläche von 420qm auf dem der bestehende Kiosk erweitert werden soll. Es ist geplant den bestehenden Biergarten zu erweitern. Weiterhin sollen Bewirtungs-, Kühl- und Toilettencontainer errichtet werden. Diese werden überdeckt mit einer nutzbaren Empore.

Der Gebietscharakter, des Erholungsgebietes mit dessen Sondergebietes Campingplatz anliegend und die Parkplatzfläche werden für den neu genutzten Bereich geändert und erweitert.

Der Kiosk am Vilstalstausee ist im Bestand bereits ersichtlich, die Erweiterung der Überdachung sowie die Erweiterung des bestehenden Lokales wurden bereits mit nachfolgend genannten Baubescheiden vom Landratsamt Dingolfing - Landau genehmigt.

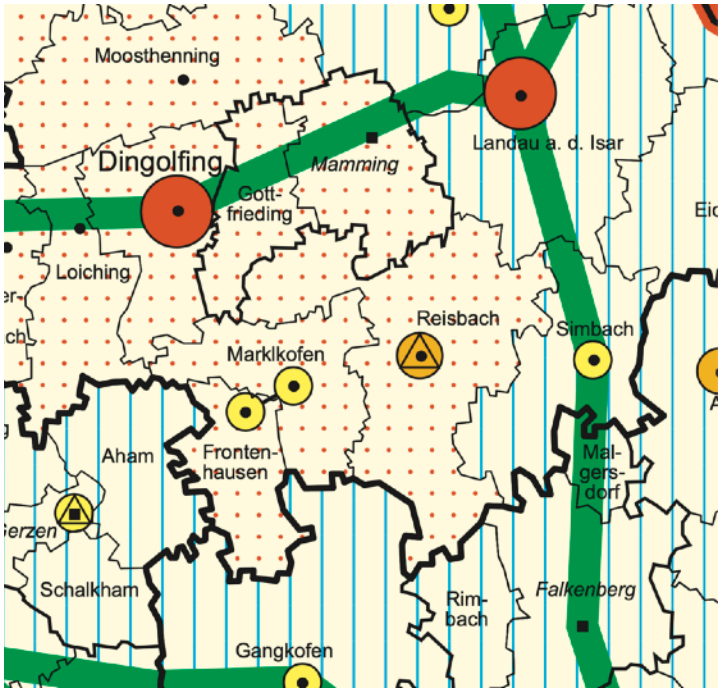
- Anbau einer Überdachung am bestehenden Kiosk (Genehmigt 22.04.2008; Bescheid Nr. B-181/08)
- Erweiterung des bestehenden Lokales (Kiosk am Vilstalstausee) (Genehmigt 21.04.2011; Bescheid Nr. B-132-2011)
- Rücknahme von Bauflächen des Sondergebietes als Ausgleichsmaßnahme und „Ökokonto“ für die Gemeinde Marklkofen
- Integration eines gesetzlich geschützten Biotops, einer bestehenden Waldfläche und einer bereits ausgewiesenen Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ortsmitte.

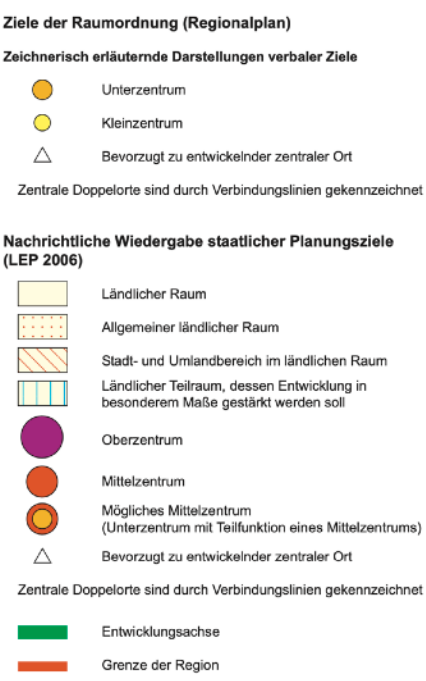
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Landshut Region 13

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Marklkofen im Allgemeinen ländlichen Raum.

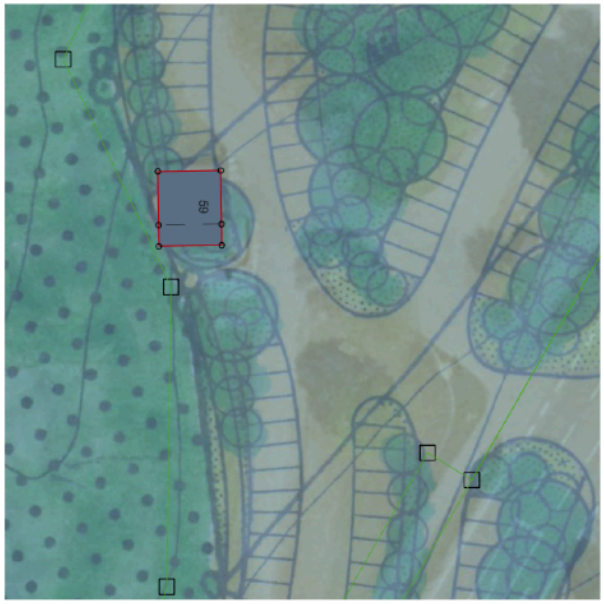
Nach dem **Regionalplan Landshut**, **Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich Steinberg im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. B1 Natur und Landschaft zwischen den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 22 und 23, berührt diese aber nicht.
Unter Punkt 2.3 Tourismus des Abschnitts V - Wirtschaftsstruktur werden folgende Grundsätze und Ziele speziell für diesen Bereich genannt. Punkt 2.3.1 (G) „Im Beherbergungs- und Gastronomiebereich ist insbesondere eine Verbesserung der vorhandenen Einrichtungen anzustreben. Auf den Erhalt und die Stärkung von zeitgemäßen Urlaubsformen, etwa den Gesundheits- und Wellness-Tourismus, ist hinzuwirken.“ … Punkt 2.3.4 (G) „Im Vilstal ist die touristische Weiterentwicklung des Gebietes um den Vilstalsee bei Marklkofen von besonderer Bedeutung.“ Den beiden genannten Grundsätzen entspricht die vorgelegte Planung.





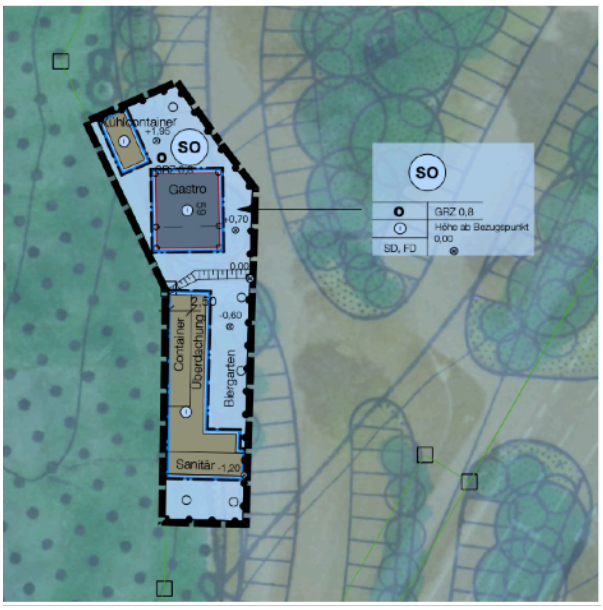
3.2. Bestehender Bebauungsplan; Bestand und Planung

Bebauungsplan vor der 3. Änderung für den Bereich des Kiosks



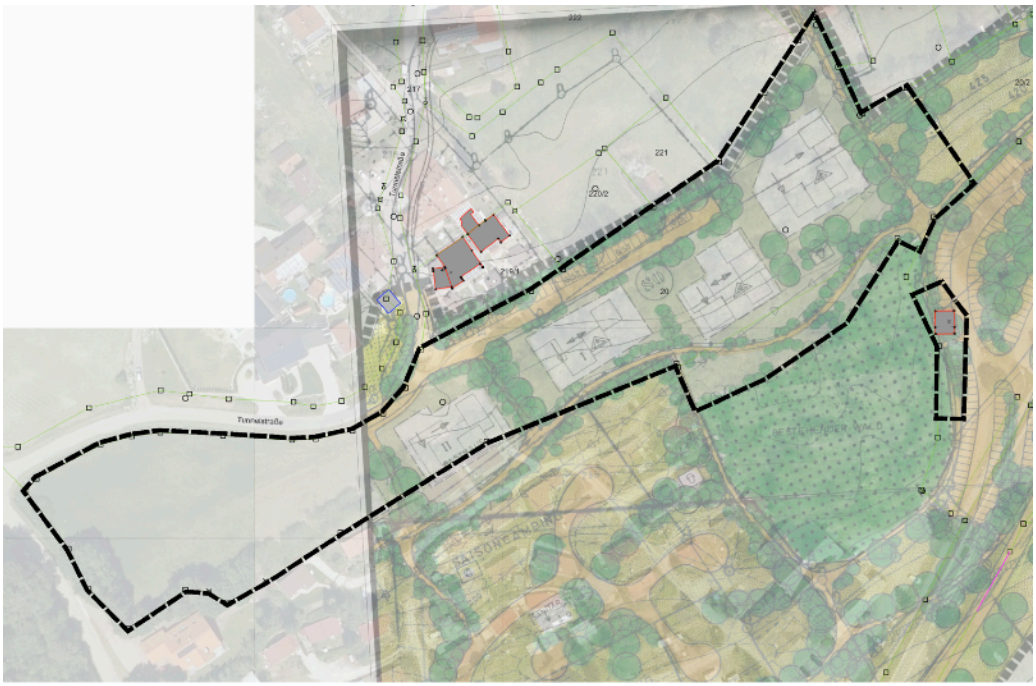
Wie der Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt, handelt es sich bei dem Vorhabenbereich um Teile der Parkplatzflächen des anliegenden Bades und Vilstalsees. Die digitale Flurkarten zeigt bereits den bestehenden Kiosk, der noch nicht baurechtlich erfasst wurde.

Bebauungsplan nach der 3. Änderung für den Bereich des Kiosks



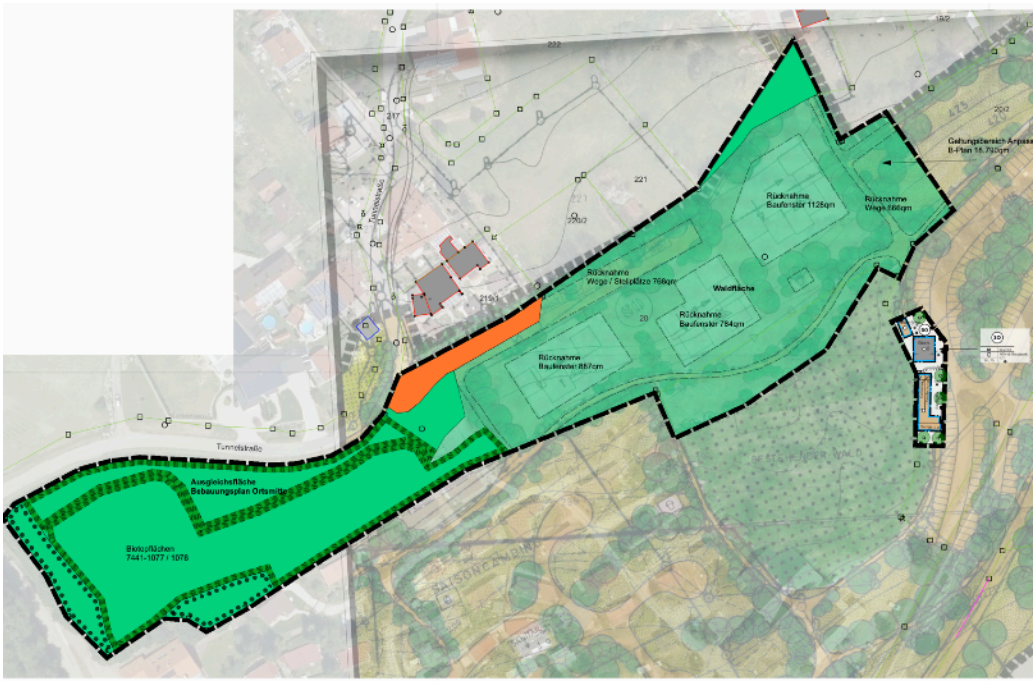
Wie die Darstellung nach Änderung zeigt, wird nun für den Kiosk ein Sondergebiet ausgewiesen.

Bebauungsplan vor der 3. Änderung für den Bereich der Rücknahme und Klarstellung



Wie auf dem Ausschnitt ersichtlich wird, ist der nördliche Bereich des Bebauungsplanes mit Baurecht „Sondergebiet“ belegt. Dieses Baurecht will die Gemeinde Marklkofen nicht mehr wahrnehmen und die „Entsiegelung“ der Fläche als kleines „Ökokonto“ nutzen.

Bebauungsplan vor der 3. Änderung für den Bereich der Rücknahme und Klarstellung



3.3. Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden, welcher im Parallelverfahren mit einem Deckblatt Nr.18 überplant wird. Der Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit einem Umfang von 18.790qm ist im FNP Bereits als Grünfläche und Biotopfläche dargestellt und muss deswegen in diesem Bereich nicht angepasst werden.

3.4. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes, Grünordungsplan-Dekblattes und FNP-Deckblattes mit integriertem Landschaftsplan umfasst eine Fläche von 19.260 qm, auf der Fl.-Nr. Tfl. 18, 20 der Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen.

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt in Steinberg, anliegend an dem bestehenden Parkplatz nördlich der Milchstraße / gegenüber dem Freibad.

4.3.Beschaffenheit

Die Fläche ist weitgehend eben, somit sind die Voraussetzungen für die Nutzung als Gastronomie gegeben. Der nördliche Änderungsbereich ist die Hangkante des Vilstals mit bestehendem Wald und Grünflächen.

5. DECKBLATTÄNDERUNG NR. 3 U. 1 - INHALTLICHE ÄNDERUNGEN

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 und Grünordnungsplan-Deckblatt Nr. 1 beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen (s. Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, stichpunktartig)

Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes vor der 3. und 1. Deckblattänderung	**Nr. / Art der Änderung**	**Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nach der 3. und 1. Deckblattänderung**
BEBAUUNGSPLAN		
Festsetzungen durch Text		
0.21 Dachform Satteldach 10-25°	Ergänzung	0.21 Dachform Satteldach 10-25° u. Flachdach 0-5°
0.5 Stützmauern, Stufen, Treppenwangen	Erläuterung	0.5 Stützmauern, Stufen, Treppenwangen (Stufenoberfläche Haftreibwert R11)
Festsetzungen durch Planzeichen		
2. Maß der baulichen Nutzung		
	Ergänzung	2.3 Grundflächenzahl / Erhöhung auf 0,8
	Ergänzung	2.4 Höhe der baulichen Anlagen in 0,00 m über einem Bezugspunkt
5. Verkehrsflächen	Ergänzung	5.1 Straßenverkehrsflächen
10. Sonstige Festsetzungen		
	Ergänzung	10.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
11. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme		
	Ergänzung	11.7 Geplante Gebäude
	Ergänzung	11.8 Bemaßung, Regelbreiten
12. Kartenzeichen der digitalen Flurkarte		
	Ergänzung	12.6 Bestehendes Gebäude n. Aktueller DFK
	Ergänzung	12.7 best. Hausnummer

Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes vor der 3. und 1. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Zeichnerische / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nach der 3. und 1. Deckblattänderung
GRÜNORDNUNGPLAN		
3. Grünflächen im Ferienhausgebiet		
	Ergänzung	3.2 geschützte Biotope
	Ergänzung	3.3 Erhalt bestehende Gehölzstrukturen
	Ergänzung	3.4 Öffentliche Grünfläche
5. Neupflanzungen		
5.2 Begleitgrün an Straßen u. Parkplätzen	Überarbeitung	5.2 Begleitgrün an Straßen und Parkplätzen

6. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

6.1. Bebauung und Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Mittleres Vilstal“ der Gemeinde Marklkofen mit seinen Deckblättern bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich.

6.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Die Fläche ist bereits bebaut. Der Eingriff, bzw. die damalige Lebensraumausstattung ist durch die erfolgte Bebauung nicht mehr Rekonstruierbar. Der Eingriff wird im Rahmen des Umweltberichtes durch Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Natur- und Landschaft kompensiert.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1.Verkehrserschließung

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen nicht erforderlich. Die Erschließung ist durch die anliegende Parkplatznutzung gesichert.

7.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung gesichert.

7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

7.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden.

7.5. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet umfasst 470 qm, die bereits als Kiosk / Gastronomie genutzt werden. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes wird der aktuellen Nutzung als Wald, Biotopfläche und Grünfläche gewidmet.

Mit der Planung soll die Erweiterung des Gastronomiebetriebes mit notwendigen Toilettenflächen und Kühlflächen innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Erstellt:

Eichendorf, 09.04.2024

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de