Gemeinde Marklkofen Marklkofen, den 25.11.2026
EAPL.: 6102.270.30, 6100-300/270.30

Aufstellung Bebauungsplan „Wohnen an der Vils" und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 27:
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

BEKANNTMACHUNG
==========

Der Gemeinderat Marklkofen hat in seiner Sitzung vom 10.11.2026 die Entwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Vils“ sowie die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 gebilligt und deren zweite öffentliche Auslegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 6 und 6/1 der Gemarkung Marklkofen.
Die Gemeinde Marklkofen beabsichtigt die Neuausweisung von Wohnungsbauflächen. Das damit geschaffene Wohnraumangebot ergänzt das nahezu zeitgleich entwickelte Angebot im Rahmen des nördlich benachbarten, mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplans „Generationenpark an der Vils“.
Das Angebot der dort entstehenden Mitwohnungsangebot soll hier mit 5 Kettenhäusern, einem Dreispänner sowie zwei Einfamilienhäusern abgerundet werden, um in der Gesamtheit eine möglichst große Zielgruppe ansprechen zu können.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem bestehenden und künftigen, prognostizierten Wohnraumbedarf in der Gemeinde Marklkofen entsprochen werden.

Der **Flächennutzungsplan**, der den größten Teil des Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren „Wohnen an der Vils“ geändert werden.
Die 27. Änderung definiert für den Geltungsbereich die Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet geplant“ und der Vils zugeordnet die Flächenkategorien „Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Bestandsflächen“ und „Neuentwicklung ökologischer Ausgleichsflächen".

Im Vergleich zu den Vorentwürfen vom 14.04.2026 haben sich dich die Grundzüge der Planung nicht verändert.
Erwähnenswerte Änderungen bzw. Ergänzungen der Bauleitplanung:

- Erstellung und Berücksichtigung Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz vom 19.05.2026
- Ergänzung Geltungsbereich 2: externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 325 (Teilfläche), Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach (1.495 m²)
- Erstellung und Berücksichtigung Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung; Hinweise zur Bauausführung und Versickerung) vom 24.04.2026
- Textliche Festsetzungen: Ergänzung T1.12 Lärmschutz (Maßnahmen passiver Lärmschutz – Parzellen 1 bis 4), Erweiterung T4.4 (Verbot invasiver, nicht heimischer Arten), T5 Artenschutz (Beleuchtungsanlagen)
- Ergänzte Hinweise: Baulicher Schallschutz
- Umweltbericht: Ergänzung Ergebnisse aus Schallimmissionsschutzgutachten (siehe Kapitel 3.1), Geotechnischer Bericht (siehe 3.6), Artenschutzerhebungen (siehe 3.7)

Die vom Planungsbüro „Planwerkstatt Karlstetter“, Ringstr. 7, 84163 Marklkofen angefertigten Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung & Umweltbericht werden zum Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 25.11.2026 bis zum 08.01.2027** im Internet über das zentrale Landesportal „DiPlanung Bayern“ (DiPlanBeteiligung) unter folgenden Links veröffentlicht:
https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/fbc20e8d-f02d-4f1a-883d-8e9d9deec9b3
(Flächennutzungsplan)
https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/e89d8e77-7ce9-43a7-bb1f-20e54b00f04b
(Bebauungsplan)

Zusätzlich zur Veröffentlichung über das Landesportal sind die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Marklkofen veröffentlicht unter:
www.marklkofen.de → Aktuelles → Bauleitplanung → Aufstellung Bebauungsplan "Wohnen an der Vils“ und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 27.

Außerdem liegen die Unterlagen **vom 25.11.2026 bis zum 08.01.2027** im Sitzungssaal des Rathauses in Marklkofen, Bahnhofstr. 5 (1. Stock) zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 bis 11:30 Uhr sowie Montag 13:00 bis 15:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 13:00 bis 16:30 Uhr) aus. Des Weiteren liegen die Unterlagen im Einwohnermeldeamt des Rathauses zu den bereits aufgeführten Dienstzeiten als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit aus. Während der Dauer dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch über das zentrale Landesportal „DiPlanung Bayern“ übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch per E-Mail an bauamt@marklkofen.de oder auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. per Post, per Telefax oder zur Niederschrift). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB muss außerdem darauf hingewiesen werden, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen
Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorhaben liegen vor und können im Rathaus eingesehen werden:

- Siehe Beiblätter 1-3 -

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

An die Amtstafel
angeheftet am: 25.11.2026
abgenommen am: 11.01.2027

Angela Baumann
Baumann, 1. Bürgermeisterin

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorhaben liegen vor und können im Rathaus eingesehen werden:

Gutachten:

- Umweltbericht, Stand 10.11.2026:
  Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Schutzgüter Mensch/Lärm, Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch/Landschafts-Ortsbild und Erholung, Mensch/Lichtimmissionen, Kultur- und Sachgüter)

- HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PartGmbB, 2026:
  Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz Bebauungsplan "WA Wohnen an der Vils" der Gemeinde Marklkofen. Landshut

- IMH INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND GEOTECHNIK mbH, 2026: Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 26230114

- OBW INGENIEURGESELLSCHAFT, 2026:
  Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet und Urbanen Gebiet "Wohnen an der Vils" in die Vils – Vorabbetrachtung Niederschlagwasserentsorgung. Landau a.d. Isar

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht, 13.05.2026:

- Hinweis, dass ein kleiner Teil im Nord-Westen des Geltungsbereichs innerhalb des innerhalb eines HQextrem-Bereichs der Vils liegt
- 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

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Nachweis der fehlenden Voraussetzungen für Versickerung durch Baugrundvoruntersuchung zu benachbartem Bebauungsplan mit vergleichbaren Standortverhältnissen erfolgt

Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde, 13.05.2026:

- Hinweis auf fehlenden Nachweis externer Ausgleichsflächen
- Hinweis auf nachzuliefernde Ergebnisse der Artenerfassung sowie evtl. daraus resultierende Erfordernisse

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen und Aussagen zur Artenschutzuntersuchung mittlerweile erfolgt

Landratsamt Dingolfing-Landau, Immissionsschutz, 13.05.2026:

- Hinweis auf noch ausstehendes schalltechnisches Gutachten
- Hinweis auf juristischen Klärungsbedarf hinsichtlich möglicher Konflikte mit einer laufenden Bauvoranfrage in der Nachbarschaft

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  schalltechnisches Gutachten mittlerweile vorliegend; Ergebnisse in Festsetzung und Begründung eingeflossen

Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Abfallrecht/Umweltschutz, 20.04.2026:

- Hinweis, dass keine Anhaltspunkte für Altlasten vorliegen
- grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Bodenmaterial
- Hinweis auf die vor Ort anzutreffenden sehr humosen Böden und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für das Bodenmanagement

Bund Naturschutz, 18.05.2026:

- Hinweis auf das Erfordernis zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Erfassung mit insgesamt 2 Begehungen mittlerweile abgeschlossen; keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, jedoch nochmalige Kontrolle kurz vor Baubeginn erforderlich
- Anregung eines festgesetzten Verbots invasiver, nicht heimischer Arten für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Eine entsprechende 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

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Bestehende Festsetzung wurden entsprechend ergänzt.
- Forderung, die Ausgleichsflächenbilanzierung im Bereich festgesetzter Straßen anzupassen

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  kein Anpassungbedarf, da Bilanzierung des Vorentwurfs den methodischen Vorgaben des BayStMWBV zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entspricht
- Anregung von Amphibienlebensräumen als Zielsetzung für externe Ausgleichsflächen

  >> Hinweis zur Berücksichtigung in der Planung:

  Anregung im Rahmen der zur Verfügung stehenden externen Flächen (Ökokonto Gemarkung Rimbach; Gmd. Moosthenning) aufgrund der dortigen Standortbedingungen nicht möglich