Aufstellung Bebauungsplan "Wohnen an der Vils" und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 27 – Gemeinde Marklkofen
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 03.11.2026)

<u>Zeitraum Öffentliche Auslegung & Beteiligung nach BauGB</u>:

16.04.2026 bis zum 18.05.2026

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, <u>ohne Stellungnahme:</u>

Landratsamt Dingolfing-Landau:
- Tiefbauverwaltung
- Kreisarchäologie

Ämter:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Versorgungsträger:
- Abwasserzweckverband Mittlere Vils

Weitere Träger öffentlicher Belange:
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, <u>ohne Einwendungen:</u>

Ämter:
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Versorgungsträger:
- Energienetze Bayern
- Wasserversorgung Mittlere Vils

Weitere Träger öffentlicher Belange:
- IHK Passau
- Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
1. Landratsamt Dingolfing-Landau, Wasserrecht Stellungnahme vom 13.05.2026 Ein kleiner Teil des Gebiets (Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Landschaftspflege) liegt teilweise innerhalb eines HQextrem. Hier sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich 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. 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 (TRENOG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung (wie z. B. Sickerschacht) ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).	Kenntnisnahme Sowohl der amtlich festgesetzte Überschwemmungsbereich der Vils als auch der Bereich mit HQextrem-Risiko wurden bewusst von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten und mit Ausgleichsflächen ohne Risiko für Hochwasserschäden oder Abflusshindernisse belegt. Die Hinweise auf NWFreiV, TRENGW und TRENOG sowie die Anforderungen an die Nachweispflicht für die Unmöglichkeit der Versickerung wird zur Kenntnis genommen. a) Nachweis der Unmöglichkeit der Versickerung Die technische Unmöglichkeit der Versickerung ist für die nördlich benachbarten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generationenwohnen an der Vils“ (in Aufstellung) durch die Baugrundvoruntersuchung der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 26230114, Stand 24.04.2026, Kapitel 7) gutachterlich nachgewiesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind aufgrund der vergleichbaren Bodenverhältnisse auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Vils“ weitgehend übertragbar: Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten Die im Zuge der Baugrunderkundung durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen zeigen, dass der Untergrund im gesamten Geltungsbereich oberflächennah von einer bindigen Deckschicht aus leicht- bis mittelplastischen Tonen geprägt wird. Die an mehreren Erkundungspunkten entnommenen Bodenproben weisen Konsistenzen von steif bis sehr weich auf und wurden im Labor nach den einschlägigen DIN-Normen untersucht. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeiten der bindigen Deckschicht liegen im Bereich von weniger als einem Millionstel bis weniger als einem

Stellungnahme	Abwägung
	Zehnmilliardstel Meter pro Sekunde. Nach DIN 18 130 ist diese Bodenschicht damit als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nur in Böden mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit möglich (Richtwert: zwischen einem Tausendstel und einem Millionstel Meter pro Sekunde). Die im Baufeld anstehende bindige Deckschicht unterschreitet diesen Grenzwert deutlich – zum Teil um mehrere Zehnerpotenzen. Eine Versickerung in dieser Bodenschicht ist daher technisch ausgeschlossen. Tieferliegende quartäre Kiese – fehlender Mindestabstand zum Grundwasser Die in der Tiefe anstehenden quartären Kiese weisen zwar grundsätzlich ausreichende Durchlässigkeiten für eine Versickerung auf. Versickerungsanlagen müssten daher bis in diese Schicht eingebunden werden. Dies scheitert jedoch am nach DWA-A 138 zwingend einzuhaltenden Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Der für das Baugrundstück ermittelte mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 403,2 m ü. NHN. Die quartären Kiese werden im Baufeld erst in Tiefen zwischen ca. 2,8 m und 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser kann damit am Standort nicht eingehalten werden. Zudem wurde das Grundwasser in den Kiesen als stark gespannt erkundet. Bei Hochwasserereignissen der Vils (HQ100) sind nach den vorliegenden Unterlagen Grundwasserstände bis an die Geländeoberkante bzw. bis 0,5 m über Gelände einzukalkulieren, was eine Versickerung zusätzlich ausschließt. Vor dem Hintergrund dieser übertragbaren Untersuchung ist davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich keine Versickerung möglich sein wird. Der definitive gutachterliche Nachweis erfolgt vor Maßnahmenumsetzung zum Antrag einer wasserrechtlichen Erlaubnis. b) Planungsrechtliche Konsequenz – Einleitung in die Vils Da eine Versickerung am Standort voraussichtlich technisch nicht möglich ist, wurde ergänzend die Vorabbetrachtung Niederschlagswasserentsorgung der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Projekt-Nr. P_Schuder_2026-521, Stand 26.02.2026) erstellt und der Begründung zum Vorentwurf zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Anlage beigefügt. Das Gutachten weist nach, dass

Stellungnahme	Abwägung
Zum vorbeiführenden Graben ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.	das anfallende Niederschlagswasser ohne Regenwasserrückhaltung schadlos in die Vils (Gewässer I. Ordnung) eingeleitet werden kann. Die Maßgaben des Gutachtens zur Verteilung der Einleitungsstellen in die Vils, zu deren druckdichter Sicherung gegen Rückstau bei 100jährigem Hochwasser sowie zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und werden an den Vorhabensträger weitergeleitet. Die festgesetzten baulichen Nutzungen (Carport, Privatweg) halten zu dem temporär wasserführenden Graben einen Mindestabstand von 5 m ein. Für die Erschließungsstraße muss der Graben an einer Stelle gequert werden. Der ungehinderte Wasserabfluss ist in der Bauausführung durch einen entsprechend dimensionierten Durchlass sicherzustellen.
2. Landratsamt Dingolfing-Landau, Denkmalschutz Stellungnahme vom 13.05.2026 Lt. Rückmeldung BLfD wird zum Bebauungsplan „WA Wohnen an der Vils" und 27. Änderung des Flächennutzungsplans Gde. Marklkofen, Lkr. Dingolfing-Landau keine Stellungnahme auslaufen, da die Belange der Bodendenkmalpflege mit Hinweis auf Art. 8 bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Stellungnahme UDB: Hinweis Art. 8 BayDSchG: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Abwägung
3. Landratsamt Dingolfing-Landau, Naturschutz Stellungnahme vom 13.05.2026 Grundsätzlich keine Bedenken. Externe Ausgleichsfläche ist noch zu benennen. Ergebnisse der Artenerfassung sowie evtl. daraus resultierende Erfordernisse sind noch vorzulegen, bzw. die Unterlagen diesbezüglich zu ergänzen.	 Mittlerweile konnte die Eingriffsregelung vervollständigt werden: Der verbleibende planungsrechtliche Ausgleichsbedarf soll mit einer Maßnahme im Rahmen eines bereits durch das Landratsamt Dingolfing-Landau bestätigten privaten Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach erfüllt werden. Die Fläche soll als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan integriert werden (s. ergänzte Begründung, Kap. 7). Die Artenschutzerhebungen sind mittlerweile durchgeführt worden. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Die Ergebnisse sind in die Begründung mit Umweltbericht eingeflossen.
4. Landratsamt Dingolfing-Landau, Immissionsschutz Stellungnahme vom 13.05.2026 Aufgrund des noch ausstehenden schalltechnischen Gutachtens des Ing.büros Hoock & Partner zur Verkehrslärmsituation und der noch zu klärenden rechtlichen Frage des Vorrangs zur ebenfalls eingereichten Voranfrage des Betriebs Lerbinger kann derzeit noch keine abschließende immissionsschutzrechtliche Aussage getroffen werden.	 Das schalltechnische Gutachten liegt mittlerweile vor. Die Ergebnisse wurden bei den Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.
5. Landratsamt Dingolfing-Landau, Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 13.05.2026 Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis. Es wird aber auf eine eventuell nicht ganz eindeutige Formulierung hingewiesen, die in den Parzellen 6 bis 10 zu Verwirrung bei der Errichtung von Terrassen führen könnte: Unter Punkt T1.2 wird folgendes angegeben: *„Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Dachüberstände gemäß den Festsetzungen unter T 1.8, untergeordnete Vordächer straßenseitig sowie nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden.* *Bei den Parzellen 6 bis 10 sind Terrassenanlagen ausschließlich auf Höhe*	 Kenntnisnahme

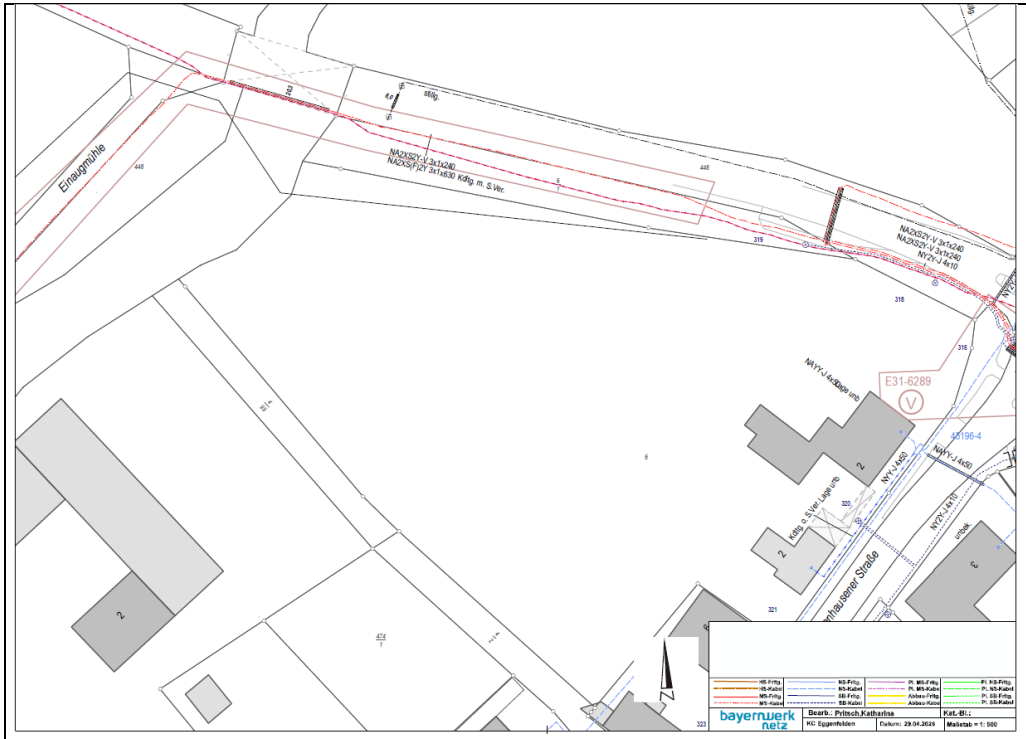
Stellungnahme	Abwägung
der zurückgesetzten Garagen-/Carportgebäude zulässig.“ Die untere Bauaufsichtsbehörde geht davon aus, dass dies bedeuten würde, dass folgende Bauweise gedacht ist: Violett eingefärbt sind die angedachten Terrassen:  Sollte eine andere Art der Terrassenbauweise gedacht worden sein, würden wir eine Überarbeitung der Formulierung anregen.	Die Annahme der unteren Bauaufsichtsbehörde ist korrekt. Die Terrassenanlagen sollen sich im Hinblick auf die Vermeidung nachbarlicher Konflikte und ungewünschter Einsehbarkeiten auf die nach Südwesten ausgerichteten Fugen zwischen den Hauptgebäuden beschränken, können allerdings die gesamte Breite der angrenzenden Garagen-/Carportgebäude einnehmen. An den angrenzenden Fassaden des Nachbarhauses werden keine Fenster vorgesehen. Eine Anpassung der Festsetzungen ist nicht veranlasst.
6. Landratsamt Dingolfing-Landau, Abfallrecht/Umweltschutz Stellungnahme vom 20.04.2026 Altlasten: Die Grundstücke mit der Flurstücknummern 6 und 6/1, jeweils Gemarkung Marklkofen, 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. 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	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Abwägung
daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.	Kenntnisnahme
<u>Abfallrecht und Bodenschutz:</u> 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
Im Planungsgebiet liegen zum Teil ausgesprochen humose Böden (TOC > 6 %) vor. Humusreiches und organisches Bodenmaterial kann (in der Regel) nicht auf Deponien verbracht, i.d.R. aber landwirtschaftlich verwertet werden. Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten. Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial (TOC > 6 %) ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken. Auf das Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“, LfU/LfL 2016, wird verwiesen. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
<u>Hinweise</u>: 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

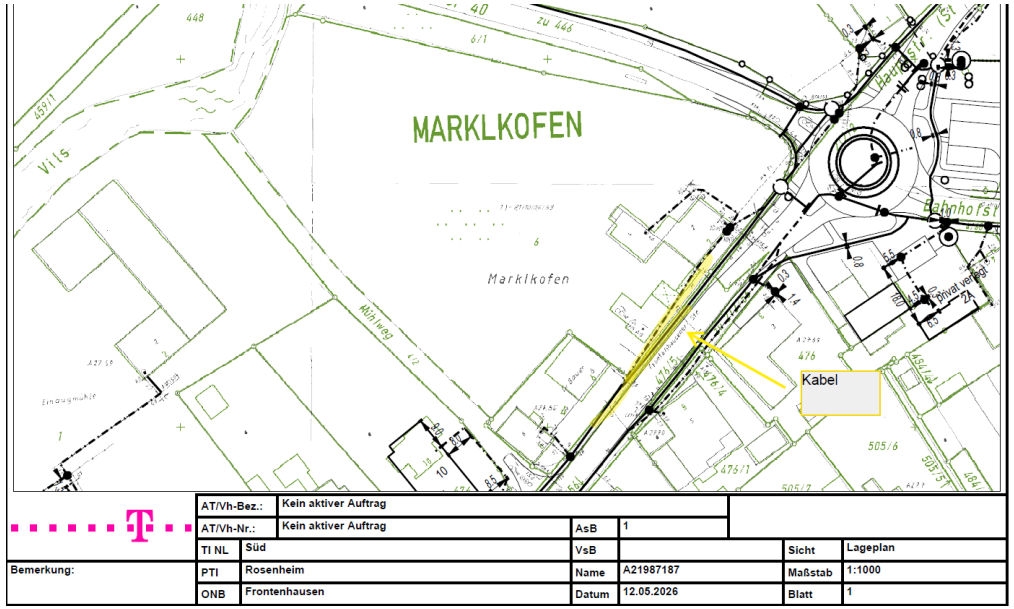
Stellungnahme	Abwägung
Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
7. Kreisbrandrat Stellungnahme vom 13.05.2026 Feuerwehrzufahrt: 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. Löschwasserbereitstellung: 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. Hinweis: Für das Plangebiet steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr als Rettungsweg zur Verfügung.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Die entsprechende Infrastruktur soll im Rahmen der Gebietserschließung durch den Vorhabenträger geschaffen werden. Kenntnisnahme
8. Wasserwirtschaftsamt Landshut Stellungnahme vom 13.05.2026 (…) wir bitten die wasserrechtlichen Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit uns abzustimmen. Ansonsten besteht mit dem Vorhaben einvernehmen.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung im Rahmen des Bauantrags

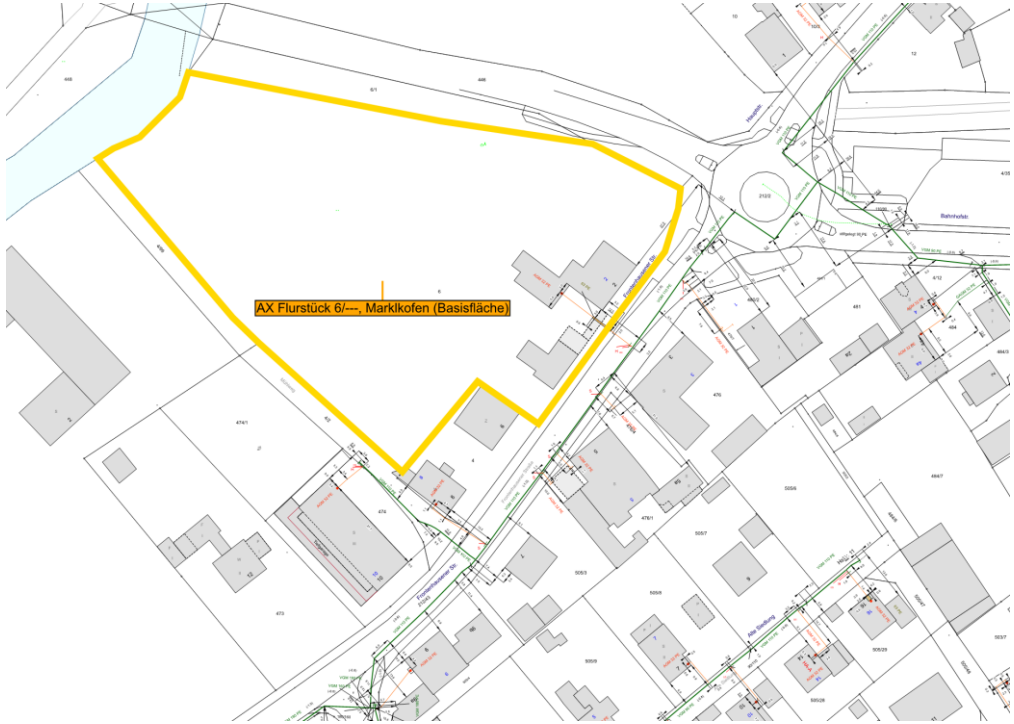
Stellungnahme	Abwägung
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Stellungnahme vom 27.05.2026 Aus landwirtschaftlicher Sicht jetzt keine Einwände! Zu den Kompensationsmaßnahmen können wir uns erst nach der Festlegung äußern. Hier bitten wir um gesonderte Benachrichtigung. Wald ist von der Planung nicht betroffen.	Mittlerweile konnte die Eingriffsregelung vervollständigt werden: Der verbleibende planungsrechtliche Ausgleichsbedarf soll mit einer Maßnahme im Rahmen eines bereits durch das Landratsamt Dingolfing-Landau bestätigten privaten Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach erfüllt werden. Die Fläche soll als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan integriert werden (s. ergänzte Begründung, Kap. 7). Kenntnisnahme
10. Staatliches Bauamt Landshut Stellungnahme vom 19.05.2026 (…) von unserer Seite soweit keine Einwände. Durch die Einbahnregelung und die Einfahrt über die St2083 ist lediglich darauf zu achten, dass die Entwässerung der Einmündungsfläche durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet wird, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zufließt.	Kenntnisnahme; Berücksichtigung im Zuge der Ausführungsplanung
11. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn Stellungnahme vom 17.04.2026 Der Abfallwirtschaftsverband bittet folgendes zu beachten: Bei den Parzellen Nr. 1, 2 und 3 ist eine direkte Anfahrt des Abfuhrfahrzeuges nicht möglich. Die privaten Verkehrsflächen dürfen vom Entsorgungsunternehmen ebenfalls nicht angefahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind an der nächsten öffentlichen Straße bereitzustellen, die künftigen Grundstückseigentümer/Bewohner sind darauf hinzuweisen.	Die Tatsache ist dem Plangeber bewusst. Die künftigen Bewohner sollen auf die alternativlosen Aufstellflächen an der Poxauer Straße hingewiesen werden.

Stellungnahme	Abwägung
12. Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 29.04.2026 (…) gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden. Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. 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 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger Im Bereich der Erdkabel und deren Schutzzonen setzt der Bebauungsplan ausschließlich die derzeitigen Nutzungen fest (Fuß-/Radweg, öffentliche Straßenbegleitgrün). Die Trassen der Erdkabel sollen in Festsetzungsplan nachrichtlich dargestellt werden. Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung zielt auf einen Anschluss an die bestehende Trafostation an der Poxauer Straße (am Nordrand des Geltungsbereichs) ab. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf einer zusätzlichen Trafostation ergeben, kann diese gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten zugelassen werden. Im Bedarfsfall ist die technische und rechtliche Umsetzung frühzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Vorgabe wird an den Vorhabensträger weitergeleitet.

Stellungnahme	Abwägung
	

Stellungnahme	Abwägung
13. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 12.05.2026	
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
Entlang der Frontenhausener Straße 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.	Offensichtliche Konflikte mit festgesetzten Nutzungen in diesem Bereich bestehen nicht (öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün). Auf den Belang ist jedoch bei der Ausführung zu achten. Der Vorhabensträger wird entsprechend informiert.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:	
Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger
Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.  	Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
14. Energienetze Bayern Stellungnahme vom 15.04.2026 Gegen die o. g. Änderung besteht unsererseits kein Einwand. In diesem Bereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen der Energienetze Bayern/ESB in diesem Bereich geplant. Sollten Ihre Maßnahmen unseren Leitungsbestand betreffen, sind diese rechtzeitig im Vorfeld mit uns vor Ort abzustimmen. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.  	 Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Weitergabe an den Vorhabensträger

Stellungnahme	Abwägung
15. Bund Naturschutz Stellungnahme vom 18.05.2026	
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet ist, wie beschrieben, die Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte dringend erforderlich und im Rahmen der zweiten Auslegung zu berücksichtigen.	Die Artenschutzerhebungen sind mittlerweile durchgeführt worden. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Die Ergebnisse sind in die Begründung mit Umweltbericht eingeflossen.
Wir begrüßen die Festsetzung standorttypischer Laubbäume. Zusätzlich empfehlen wir, für öffentliche und private Grünflächen ein Verbot invasiver, nicht heimischer Arten festzusetzen – und zwar nicht nur für Gehölze, sondern auch für Stauden und krautige Pflanzen. Als Beispiele können hier der Gewöhnliche Flieder (*Syringa vulgaris*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder der Japanische Staudenknöterich (*Fallopia sachalinensis*) genannt werden, die in der freien Landschaft heimische Pflanzen massiv verdrängen und nur schwer zu bekämpfen sind.	Die Anregung ist insbesondere im Hinblick auf die Benachbarung des Vorhabensgebietes zur freien Landschaft und zum Natura 2000-Gebiet nachvollziehbar. Eine entsprechende textliche Festsetzung für öffentliche und private Grünflächen soll unter T4.4 ergänzt werden.
Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Gestaltung von Beleuchtung sollte sich nicht nur auf die Verkehrsbeleuchtung beziehen, sondern auch auf die Außenbeleuchtung der Gebäude und privaten Flächen. Insekten werden oft durch Lichtkegel von Lampen angelockt, bleiben dort gefangen oder verenden. Lichtverschmutzung betrifft nicht nur Insekten, sondern auch andere Tiergruppen: Fledermäuse weichen Licht gezielt aus, und Amphibien meiden beleuchtete Bereiche. Zudem verschlechtert sich durch den Rückgang der Insektenpopulationen deren Nahrungsangebot, und der verbleibende Lebensraum wird weiter zerschnitten. Amphibien, die an der Vils potenziell vorkommen, wandern häufig nachts und meiden ebenfalls beleuchtete Bereiche.	Bereits die bisherige Festsetzung formuliert die Beschränkung auf für die Verkehrssicherheit unbedingt erforderliche Beleuchtungsanlagen ab. Im Hinblick auf die Benachbarung des Vorhabensgebietes zur freien Landschaft und zum Natura 2000-Gebiet soll zur zusätzlichen Verdeutlichung folgende Formulierung unter „T4 Artenschutz“ ergänzt werden: Beleuchtungsanlagen an Gebäuden, die nicht der Sicherheit von Wegen oder Eingangsbereichen dienen, sowie in öffentlichen und privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

Stellungnahme	Abwägung
Die Ausgleichsbilanzierung ist für den Bereich der festgesetzten Straßen anzupassen, da hier nicht der durchschnittliche Ansatz von 40% Versiegelung der Wohngebiete angenommen werden kann. Auch bei sickerfähigen Belägen können 70 bis 90 % des Oberflächenwassers nicht versickern. Die langfristige Sickerfähigkeit von Betonbelägen und Asphalt ist fraglich, da dies regelmäßigen Austausch von Fugenmaterial und intensive Reinigung erfordert. Gemäß Angabe der Vorabbetrachtung zur Niederschlagswasserentsorgung ist für die Haupterschließung Asphalt vorgesehen, wodurch der Eingriffsfaktor mit 1,0 anzusetzen ist. Die erforderliche Größe an Ausgleichsflächen ist somit anzupassen.	Die methodischen Vorgaben des BayStMWBV zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“; BayStMWBV 2021) sieht keine separate Bewertung der dem Baugebiet „dienenden verkehrsüblichen Erschließung“ vor. Die Bewertung der Eingriffsschwere bezieht sich daher einheitlich auf das gesamte Baugebiet abzüglich der eingriffsneutralen Flächen und der festgesetzten Ausgleichsflächen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffe für die Erschließung stark minimiert wurden (schmale Einbahnstraße; Begrünung Straßenraum). Anpassungen bei der Bilanzierung sind daher nicht veranlasst.
Als mögliche Zielsetzung für die externen Ausgleichsflächen möchten wir eine Verbesserung des Lebensraums für Amphibien vorschlagen. Deren Lebensgrundlage ist seit Langem durch die großflächige Drainage der Landschaft und in Zukunft zusätzlich durch lange Trockenperioden, wie in diesem Frühjahr, stark gefährdet.	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Der verbleibende planungsrechtliche Ausgleichsbedarf soll mit einer Maßnahme im Rahmen eines bereits durch das Landratsamt Dingolfing-Landau bestätigten privaten Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Rimbach erfüllt werden. Als Zieltypen sind dort artenreiches Extensivgrünland und thermophile Säume festgelegt. Die Neuschaffung amphibischer Lebensräume in der dort gegebenen Hanglage ist nicht möglich, soll aber im Zuge der Gesamtmaßnahme dieser Ökokontofläche berücksichtigt werden (temporäre Auengewässer).
Die Festsetzungen über Einfriedungen werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Ergänzend wäre der Bodenabstand von Zäunen zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm festzusetzen.	Die Anregung wird – insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden naturnahen Strukturen - als fachlich sinnvoll bewertet. Die textlichen Festsetzungen unter T1.13 sollen daher um die Definition eines Mindestbodenabstandes ergänzt werden.
Die Möglichkeit zur Entnahme von Niederschlagswasser für Nutzzwecke begrüßen wir. Wir empfehlen zu prüfen, ob im Bebauungsplan eine Pflicht zum Bau von Zisternen verankert werden kann – oder zumindest eine Erlaubnis, um die Nutzung zu fördern.	Die Speicherung von Niederschlagswasser zur Verringerung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer wird vor dem Hintergrund der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Um die Wirtschaftlichkeit des verdichteten Baugebietes nicht zu gefährden, wird jedoch auf zwingende Festsetzungen verzichtet. Die Anregung soll jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Festsetzung einer Erlaubnis ist nicht erforderlich.