

# Gemeinde Marklkofen



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Steinberg Ortsmitte“ – 2.Änderung

VERFAHRENSSTAND	Entwurf
DATUM	22.07.2025

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt diese Bebauungsplanänderung „**Steinberg Ortsmitte – 2.Änderung**“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

## Satzung.

Die Satzung besteht aus

- **bisherige Planzeichnung**
  - **geänderte Planzeichnung** (ersetzt die bisherige Planzeichnung vollständig)
  - **Teil A:** Festsetzung durch Planzeichen
  - **Teil B:** Hinweise durch Planzeichen
  - **Teil C:** Festsetzung durch Text
  - **Teil D:** Hinweise durch Text
  - **Teil E:** Begründung
  - **Verfahrensvermerke** (siehe Planteil)
- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 2 betrifft die Flurnummern 3, 3/1, 3/2, 4, 4/2, 43/2, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8 sowie die Teilflächen der Grundstücke 43, 2 und 49/2 Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen. **Es werden die Planzeichnung, Festsetzung durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text durch die 2.Änderung vollständig ersetzt.**

## C) Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3, 3/1, 3/2, 4, 4/2, 43/2, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8 sowie die Teilflächen der Grundstücke 43, 2 und 49/2 jeweils Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen.

### 2. Bauliche Nutzung

2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:  
 MD: Dorfgebiet (gemäß §5 Baunutzungsverordnung).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:  
 §§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Liste für das Maß der Baulichen Nutzungen

Parzelle	maximal zulässige Geschoßflächenzahl	maximal Zulässige Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse	zulässige Dachformen	Dachneigung (Grad)	maximal zulässige Anzahl der Wohnungen
21	1,2	0,6	III	SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach	14 – 45° 5 – 16° 0 – 8°	32

2.3 Max. zulässige traufseitige Wandhöhen und Firsthöhen für Hauptbaukörper (Bezugspunkt siehe Festsetzung, 7.3.1 bzw. 7.1.1):

Gebäude 1:

- Wandhöhe: 7,80 m
- im Bereich von Gauben bis 9,50 m

Gebäude 2:

- Wandhöhe: 9,80 m

Wandhöhe Nebengebäude: 3,00m

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO) zulässig.

3.3 Firstrichtung der Hauptgebäude:

Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Die maximal zulässige Höhe des Firstes bezogen auf den Höhenkotenbezugspunkt:

Gebäude 1:

Firsthöhe: 13,75 m

Gebäude 2:

Firsthöhe: 11,40 m

3.4 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 2,0 m vergrößert werden.

3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6 BayBO.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

4.1 **TGA** Stellplätze in Tiefgaragen § 12 BauNVO

**ST** Stellplätze § 12 BauNVO

### **5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

5.1 Die maximal zulässige Zahl der abgeschlossenen Wohnungen je Parzelle ist in der Liste für das Maß der baulichen Nutzungen unter 2.2 angegeben. Einlieger- oder Seniorenwohnungen werden dabei als eigene Wohneinheit festgesetzt.

### **6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

6.2 Abgrabungen sind gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf bis maximal 1,0m und Aufschüttungen bis 1,3m zulässig. Der Grenzabstand von dauerhaften Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0m betragen, ausgenommen hiervon sind die Straßenseite (Josef-Winter-Straße) und die westliche besonders zu gestaltende Pflasterfläche, hier ist ein Angleichen an das Niveau des Gehweges bzw. der

Platzfläche zulässig. (Temporäre Abgrabungen und Aufschüttungen sind während der Bauphase ausgenommen).

- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### 7.1 Baukörper

- 7.1.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,2m über dem Höhenknotenbezugspunkt liegen.

### 7.2 Dachflächen

- 7.2.1 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben und Schleppgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude zulässig.

- 7.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 7.2.3 Dachflächenfenster sind zulässig.

- 7.2.4 Dacheindeckung: Dachsteine, Dachziegel, matt beschichtete Blecheindeckung in rot. Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig. PV-Anlagen in der Ebene des Daches sind zulässig.

### 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern

- 7.3.1 Wandhöhen sind ab dem Höhenknotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig, zu messen. Bei Satteldächern ist der obere Schnittpunkt der Dachhautoberkante mit der Außenwand, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern ist die Wandhöhe aus dem Mittelwert von First- und Traufwandhöhe festgesetzt.

Bei Nebengebäude wird die Wandhöhe ab dem geplanten Gelände gemessen.

- 7.3.2 Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

Fundamenthölse, z.B. von Terrassenfundamenten dürfen mit einer maximalen Höhe von 80 cm über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Für Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten mit Müllraum sind auch Stützwände mit 3,5 m Höhe zulässig, je Mauer jedoch nicht mehr als 8,0 m Länge. Entlang der Josef-Winter-Straße sind Stützmauern unzulässig, ausgenommen hiervon sind die Bereiche unter Balkonen, hier können Stützmauern die der Abfangung des Geländes dienen im ausnahmsweise, im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in Art und Maß in das Ortsbild einfügen.

#### 7.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:

7.4.1 Garagen und Nebengebäude dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen, bzw. innerhalb des Baufeldes errichtet werden.

7.4.2 Garagen /Tiefgaragen können auch in den Hauptgebäuden integriert werden.

7.4.3 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.

7.4.4 Die Errichtung von Garagen und Carports auf einer Parzelle ist zulässig.

7.4.5 Vor Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen.

#### 7.5 Einfriedungen

7.5.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 100 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern sind unzulässig. Zäune sind nur sockellos und mit einem Abstand von der Oberkanten Gelände bis UK Zaunlatten von mindestens 10cm auszubilden.

7.5.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern sind unzulässig. Für die Zaunhöhe gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Art 57).

#### 7.6 Solaranlagen

7.6.1 Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung auf oder im Nähebereich von Baudenkmalern bedürfen grundsätzlich einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis. (Art. 6 DSchG)

7.6.2 Folgende Parzellen befinden sich in Sichtweite zu Baudenkmalern, weshalb Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung auf der zum Baudenkmal zeigenden Dachseite nur mit denkmalrechtlicher Erlaubnis zulässig sind: Parzelle 21

### 8. Grünordnung

#### 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

#### 8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Frischwiesen zu erhalten bzw. neu anzulegen und extensiv zu pflegen. Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind ergänzend Bäume 1. und 2. Wuchsordnung (Arten gemäß Auflistung unter 8.3) zu pflanzen.

### 8.3 Private Grünflächen

Auf Privatgrundstücken, für die neue Baurechte geschaffen werden (Parzellen 21) sind die in der Planzeichnung festgesetzten mindestens jedoch je angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung, bzw. zwei Bäume 2. Wuchsordnung - aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### *Bäume 1. Wuchsordnung*

Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Aesculus carnea Rotblühende Rosskastanie  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Juglans regia Walnuss  
Platanus acerifolia Platane  
Populus tremula Zitterpappel  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia europaea Holländische Linde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

#### *Bäume 2. Wuchsordnung / Obstbäume*

Acer campestre Feldahorn  
Prunus avium Vogelkirsche  
Pyrus communis agg. Wildbirne  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Sorbus intermedia Schwedenbeere  
Obstbäume in Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16  
für Obstbäume: Hochstamm

## 9. **Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern (Art. 21 Abs. 1 Nr. 2 BayWG i. V. m. TREN OG Nr. 4.1), sofern eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

## 10. **Artenschutz / Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Es liegen den nachfolgenden Festsetzungen das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben „Steinberg- Ortsmitte“ des Büros Alexander Scholz vom April 2025 zugrunde. Verweise erfolgen auf Kapitel in diesem Gutachten.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

## 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

### 10.1.1 V-1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß

Durch ungünstige Leuchtkörper und eine maximale Beleuchtung durch horizontal abgestrahltes Licht können sensible Vogel- oder Fledermaus-Lebensräume nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch falsch platzierte oder abstrahlende Beleuchtung in Richtung z.B. von Höhlenbäumen, kann es zu einer Entwertung von Quartieren kommen. Durch eine richtige Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, kann eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume und Quartiere allerdings verhindert bzw. minimiert werden (Abb. 4 und 5). Die Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld der geplanten Bebauung wird, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert. Insofern ist auch auf eine Außenbeleuchtung an den entsprechend exponierten Fassaden der geplanten Baukörper zu verzichten bzw. sind diese soweit als möglich zu reduzieren.

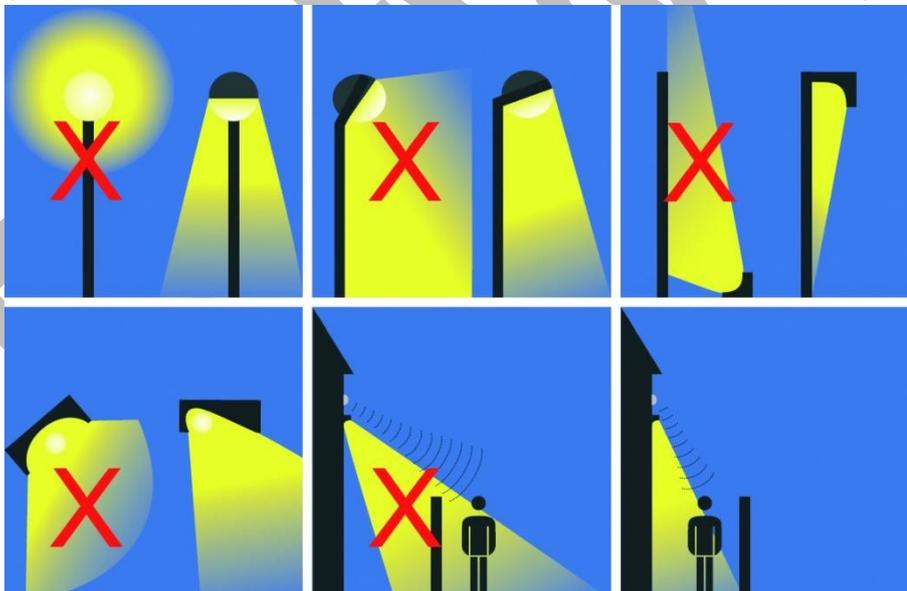


Abb. 12 Vorzuziehen sind immer die Beispiele rechts, also nach unten gerichtete Lichtquellen, die auf jene Bereiche fokussieren, wo das Licht effektiv benötigt wird. Sinnvoll ist eine Kopplung mit einem Bewegungsmelder (Quelle: Schweizerische Vogelwarte Sempach)



Abb. 13 Gebündelte Beleuchtung von oben auf die effektiv zu erhellende Fläche  
(Quelle: Schweizerische Vogelwarte Sempach)

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57-60, Laufen, ([www.anlbayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith\\_et\\_al\\_2019\\_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anlbayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).

### 10.1.2 V-2 Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen

Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die sich in Teilen der Gebäude, zu unterschiedlichen Zeiten aufhalten können, wird der Rückbau der Gebäude nur außerhalb der Winterschlafphase (diese liegt im Zeitraum von Mitte Oktober bis Anfang April) und vorsorglich nicht zur Wochenstubenzeit (Mai bis August) durchgeführt. Als geeigneter Zeitpunkt ist der Zeitraum September bis Anfang Oktober sowie ausnahmsweise das späte Frühjahr (April bis Anfang Mai) für die Maßnahme vorzugeben. Der Rückbau der wesentlichen potenziellen Quartiermöglichkeiten soll bei milder Witterung stattfinden.

Im Vorfeld soll durch Inaugenscheinnahme einer Fledermaus-Fachperson entschieden werden, dass Eingriffe in die Fassade des älteren Gebäudes aktuell unbedenklich sind. Dieses Vorgehen ist auch mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Dingolfing-Landau abzustimmen.

Da auch Vögel an den Gebäuden brüten können, ist der Zeitraum April bis Anfang Mai nur möglich, wenn ausgeschlossen werden kann, dass Brutvorkommen an den entsprechenden Gebäuden existieren.

Möglich Zeiträume zum Fällen von Strukturbäumen von Fledermäusen bestehen von 11.09. bis 31.10. (vorrangig) sowie vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind).

Die Fällung muss durch eine fledermauskundliche Fachkraft begleitet werden. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Dingolfing-Landau im Vorfeld anzuzeigen. Damit lassen sich Beeinträchtigungen inklusive erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben, größere Jungtiergruppen) und des Winterschlafes vermeiden (ZAHN et al. 2021).

Bäume mit wertvollen Strukturmerkmalen, die beseitigt werden müssen, sind vor Beginn der Rodungen zu markieren und der ausführenden Firma vor-Ort zu zeigen.

#### **10.1.3 V-3 Wiederverwendung von Quartier- und Brutplatzstrukturen**

Quartierstrukturen von Fledermäusen an den Stämmen und/ oder starken Ästen sind zu erhalten und müssen möglichst im Ganzen wiederzuverwenden. Erreichbare Höhlen sind vorab mit Stoff zu verschließen. Der Stamm oder Astabschnitt ist senkrecht an bestehenden Altbäumen zu fixieren (ZAHN et al. 2021). Die Standorte sind per GPS einzumessen und zu dokumentieren.

Sollten hierfür vorgesehene Bäume aufgrund späterer baulicher Maßnahmen oder Verkehrssicherungsmaßnahmen beseitigt oder aufgrund von natürlichen Ereignissen (z.B. Windwurf) beschädigt werden, sind die Strukturen an anderer Ort und Stelle auf dem Grundstück an Masten oder sonstigen geeigneten Vertikalstrukturen umzuhängen. Da es sich hierbei um natürliche Strukturelemente handelt, ist die Haltbarkeit begrenzt. Ein Ersatz ist nach Verlust der Funktion der Strukturen nicht erforderlich.

#### **10.1.4 V-4 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen**

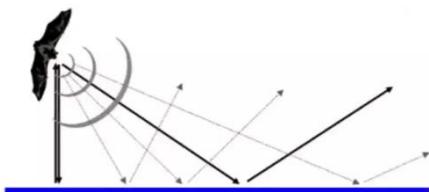
Hinweis: laut Vorhabensträger sind an den Gebäuden keine Glasfassaden oder größere Fensterflächen geplant. Diese Maßnahme wird deshalb nur vorsorglich in diese saP eingestellt, falls sich Änderungen in der Planung der Gebäude ergeben sollten. Falls größere Fenster oder Glasflächen an den geplanten Gebäuden vorgesehen sind, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/ Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auf größeren Glasscheiben außenseitig Markierungen angebracht werden. Dabei wird empfohlen, geprüfte Muster zu verwenden (vgl. SCHMID et al. 2012).

Eine Verwendung von schwarzen Silhouetten oder Produkten mit Wirkungen im UV Bereich sind nicht geeignet. Ein gewisser Effekt lässt sich über die Berücksichtigung von z.B. Jalousien o.ä. erreichen. Um gefährliche Spiegelungen einzudämmen ist die Verwendung von Gläsern mit geringem Außenreflexionsgrad zu berücksichtigen.

Zum Schutz von Vögeln bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten muss auf Markierungen oder andere Methoden zurückgegriffen werden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Dabei wird auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtökologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>). Desweiteren ist zur Minimierung des Kollisionsrisikos

entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s.u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Fledermäuse nehmen glatte senkrechte Flächen erst kurz vor dem Aufprall wahr und können so einen Zusammenstoß oft nicht vermeiden („akustische Fallen“, GREIF et al. 2017).



Wenn eine Fledermaus auf eine glatte Oberfläche zufliegt, werden ihre Echoortungslaute zunächst von ihr weg reflektiert. Erst wenn sie sich direkt neben der glatten Fläche befindet, werden Echos zu ihr zurück geworfen. © MPI f. Ornithologie/ S. Greif

## 10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Im Rahmen des Vorhabens sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn wirksam sein, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Die benötigte Vorlaufzeit zur Herstellung und Eintreten der Wirksamkeit ist vom Vorhabensträger zu gewährleisten.

### 10.2.1 CEF-1 Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse

An den beiden geplanten Gebäuden sind künstliche Quartiermöglichkeiten, darunter insbesondere winterfeste Modelle, z.B. in Form von Einbausystemen anzubringen. Es sollen an den neuen Gebäuden an drei Fassadenseiten insgesamt 5 künstliche Fledermausquartiere im Zuge der Baumaßnahmen an den süd- und ostexponierten Fassadenseiten in die Außenwand integriert werden (Abb. 14). Ist dies aus technischen Gründen nicht machbar, können die Fledermausquartiere an die fertige Außenwand montiert werden.

Vor der Fertigstellung der Gebäude müssen mindestens 5 Kästen an bestehenden Gebäuden mit geeigneten Fassaden im Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Können die Kästen hier langfristig erhalten werden, müssen an den neuen Gebäuden keine weiteren Kästen angebracht werden.

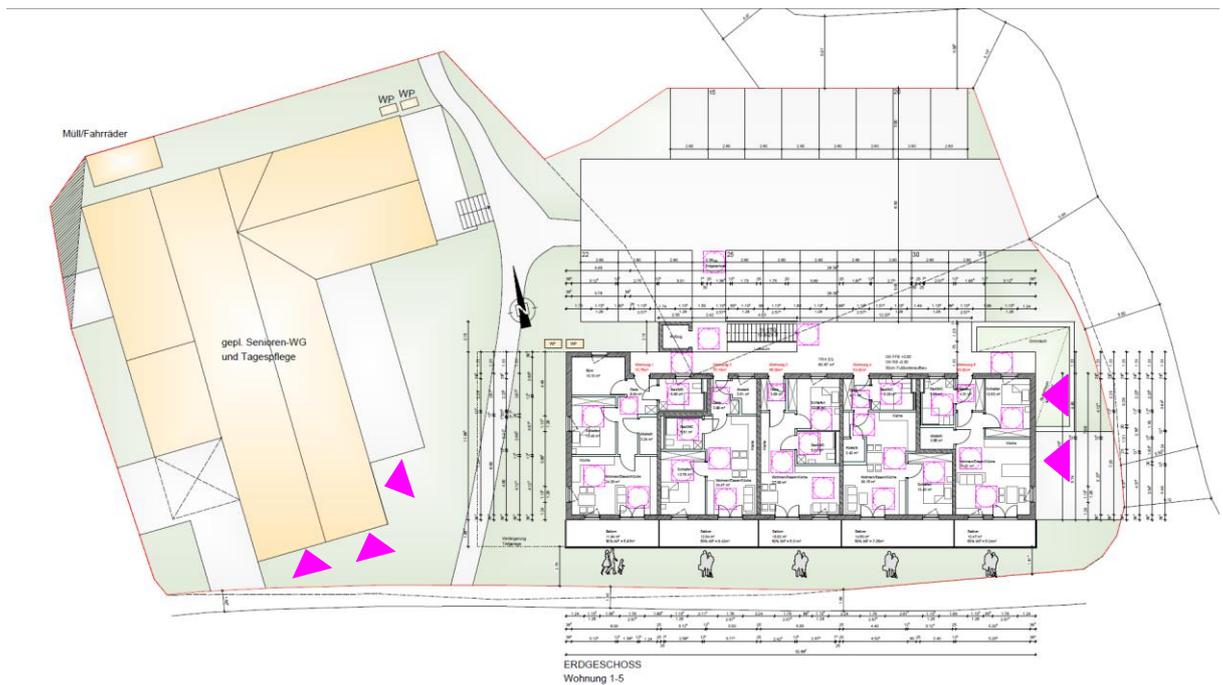


Abb. 14 Vorschlag Position der künstlichen Fledermausquartiere   
Vorschlag Fledermaus-Fassadenquartiere:

Kästen, die beim Bau in die Fassade integriert werden können:

- 3 Stück „Fledermaus-Winterquartier“, Typ „1WI“, Fa. Schwegler\*
- 2 Stück Typ „Fledermaus-Fassadenröhre“, Typ „1FR“, Fa. Schwegler\*

\*oder andere Hersteller, aber vergleichbare Qualität

Kästen, die außen an der fertigen Fassade angebracht werden können:

- 3 Stück „Fledermaus-Winterquartier“, Typ „1WQ“, Fa. Schwegler\*
- 2 Stück Typ „Fledermaus-Fassadenröhre“, Typ „3FE Wandsystem“, Fa. Schwegler\*

\*oder andere Hersteller, aber vergleichbare Qualität

Die Auswahl sowie die sachgerechte Anbringung bzw. der Einbau der künstlichen Quartiere an den neuen Gebäuden ist unter Beteiligung einer Fachperson durchzuführen. Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre lang zu warten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und durch einen jährlichen Kurzbericht an die untere Naturschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau) zu übermitteln.



Abb. 15 mögliche Positionen für künstliche Quartiere für Fledermäuse an Gebäuden (Quelle: LBV München)

### 10.2.2 CEF-2 Kompensation entfallender Baumquartiere für Fledermäuse

Neben der Wiederverwendung bereits beseitigter Baumquartiere (s. Kap. 5.1.3, V-3), sind zusätzlich entsprechende Ersatzquartiere für Fledermausarten mit engerem Bezug zu Baumhöhlen oder mit vergleichbaren Strukturen an Bäumen zu berücksichtigen.

Um das entfallende Quartierangebot für Fledermäuse an Altbäumen mit Habitateigenschaften ausgleichen zu können, müssen Fledermauskästen in entsprechendem Umfang (mind. 6 Stück) in nahegelegenen und weitgehend störungsarmen Gehölzbeständen aufgehängt werden.

Der Kastentyp bestimmt sich durch die entfallenen Quartierstrukturen. Grundsätzlich eignen sich Rundkästen zur Kompensation von klassischen Buntspechthöhlen. Baumhöhlen o.ä., die den Fledermäusen zur Anlage von Wochenstubenquartieren oder als Überwinterungsquartiere dienen können, erfordern einen anderen Kastentyp. Folgende Kastentypen/ Kastenzusammensetzungen werden empfohlen:

- 2 Gruppen mit jeweils:
    - 1x Fledermausgroßraumröhre, Fa. Hasselfeldt\*
    - 1x Rundkasten (z.B. Typ „Fledermaushöhle 1FD (mit dreifacher Vorderwand)“, Fa. Schwegler\*
    - 1x Rundkasten (z.B. Typ „Fledermaushöhle 2F (universell)“, Fa. Schwegler\*
- \*oder andere Hersteller, aber vergleichbare Qualität

Durch die Maßnahme wird der Ausfall an nutzbaren Strukturen vor Ort mittels zeitlichem Vorlauf, kurzfristig und ohne eine wesentliche Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Einzelquartierstrukturen (Ruhestätten) kompensiert.

Die Montage der Kästen soll baldmöglichst bzw. spätestens im Jahr vor der geplanten Fällung möglichst ortsnah erfolgen. Die Maßnahme ist deshalb mit zeitlichem Vorlauf mit den jeweiligen Flächenbesitzern abzustimmen.

Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Die Fledermauskästen sind mindestens 5 Jahre lang jährlich zu kontrollieren und ggf. zu reinigen (ausfegen). Dies gilt auch für unten offene Kastenmodelle. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.

### **10.2.3 CEF-3 Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Vögel**

Als Kompensation für die Brutplätze des Haussperlings und des Feldsperlings sind mindestens 2 Sperlingskoloniekästen (z.B. Fa. Schwegler-natur.de Typ „Sperlingskoloniehaus 1SP“ oder gleichwertig) an Bauwerken anzubringen. Dadurch soll es den nachgewiesenen Brutvorkommen ermöglicht werden, in räumlich funktionalem Zusammenhang adäquate Brutplatzmöglichkeit beziehen zu können. Die beiden Kästen können bei Bedarf nach der Fertigstellung auch an die Fassaden der neuen Gebäude umgehängt werden.

Als kurzfristig wirksame Maßnahme zur strukturellen Aufwertung und zum Ausgleich des zu beseitigenden Einzelbaumes mit Brutstättenpotenzial für diverse Vogelarten und im vorliegenden Fall für den Star, wird neben der Wiederverwendung der entfallenen Stamm- und Astabschnitte mit Höhlenstrukturen (s. Kap. 5.1.3), das Anbringen von insgesamt 3 geeigneten Vogelbrutkästen in angrenzenden Baumbeständen festgesetzt. Der gewählte Nistkastentyp sowie die Anzahl entspricht in Art und Qualität dem entfallenden Höhlennistplatzes (ein entfallender Höhlenbaum mit mindestens zwei Spechthöhlen):

Vorschlag Vogelbrutkästen: (als Beispiel von der Fa. Schwegler oder gleichwertig)

- 2 Stück „Sperling-Fassadenquartier SP“
- 3 Stück „Starenhöhle 3S“

Eine sachgerechte Anbringung ist zu beachten. Die Kästen sind mind. 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen. Zudem sind die Kästen auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau jährlich mitzuteilen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.

### **10.3 Ökologische Baubegleitung**

Zur Begleitung und Koordination der vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Kap. 5.1) und den CEF-Maßnahmen (s. Kap. 5.2) ist eine Ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Ökologische Baubegleitung ist vor dem jeweiligen Maßnahmenbeginn der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau zu nennen.

## 11. Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, bei Seniorenwohnungen /Senioren WG's sind bei Seniorenwohnungen /Senioren WG's sind 1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens aber 2 Stellplätze nachzuweisen.

## D) Hinweise durch Text

### **Maßentnahme:**

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### **Geländehöhen, Wandhöhen**

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu vermaßen als auch der Baumbestand, Rodungen und Neupflanzungen darzustellen.

### **Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme als Energieträger:**

Eine thermische Nutzung des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zulässig. Die Bohrtiefe der Förder- und Schluckbrunnen darf sich nur auf den oberen, quartären Grundwasserleiter erstrecken. Die Ausführung bedarf einer vorherigen Bohranzeige an das Landratsamt Dingolfing Landau. Für das Entnehmen, zu Tage leiten, zu Tage fördern oder Ableiten von oberflächennahem Grundwasser für thermische Nutzung bis einschließlich 50kJ/s und Wiedereinleiten des abgekühlten und in seiner Beschaffenheit nicht weiter veränderten Wassers in das oberflächennahe Grundwasser ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a Bayerisches Wassergesetz erforderlich. Größere Anlagen, sowie das Wiedereinleiten von erwärmtem Wasser sind nach Art. 17 BayWG gestattungspflichtig.

Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.

Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

### **Oberflächenversiegelung**

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten**

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder

- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen
- Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Berberitzen u.ä.

### **Erläuternder Hinweis**

Sämtliche Festsetzungen besitzen, sofern nicht explizit unterschieden wird, für alle Parzellen Gültigkeit.

### **Gestalterische Hinweise/Empfehlungen**

Im Sinne einer harmonischen Erweiterung der bestehenden Bebauung wird der Bautyp „Satteldachhaus“ mit roter Ziegeldeckung eindringlich empfohlen.

Dachgauben sollten generell vermieden werden. (Störung der Dachlandschaft, energetischer Schwachpunkt, Hindernis beim Aufsatz von PV- oder Solarmodulen)

### **Belange der Wasserwirtschaft:**

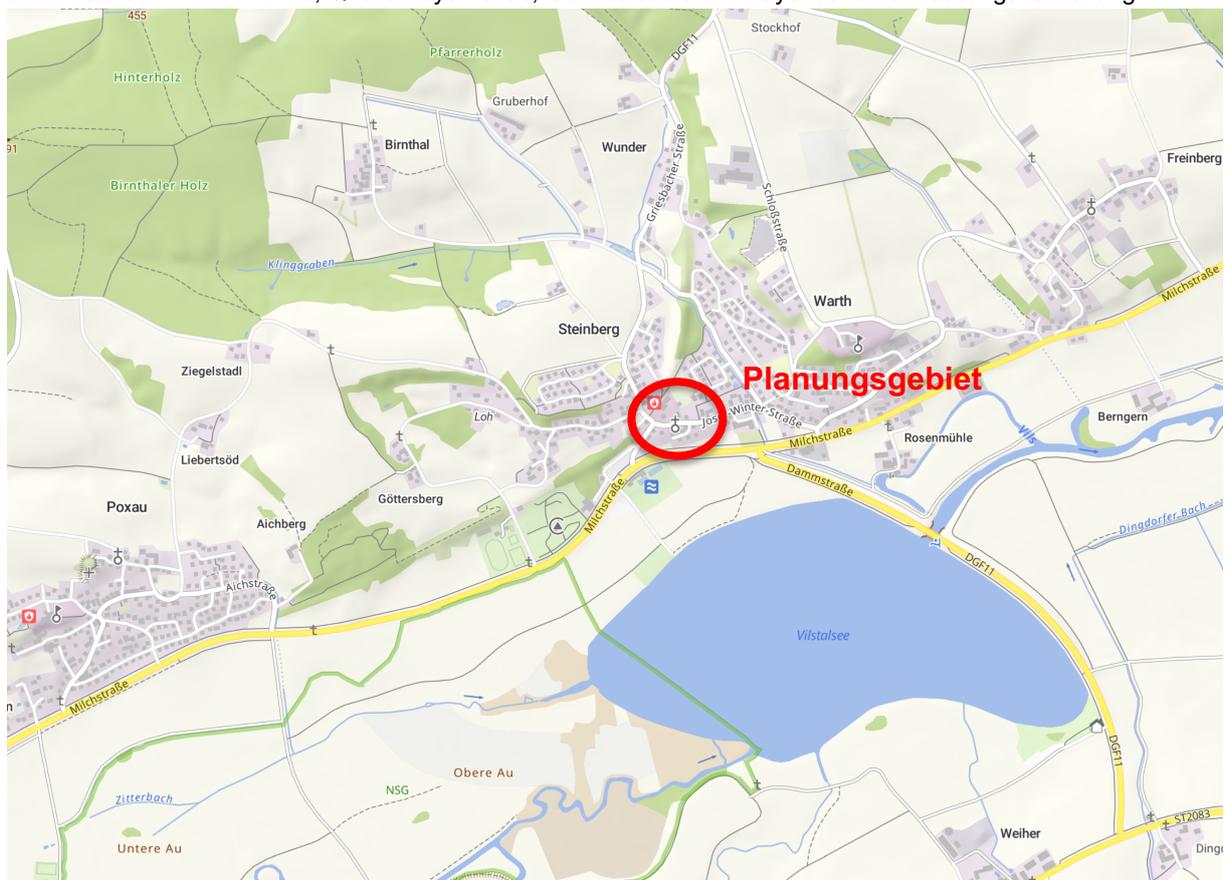
Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der inhomogenen Verhältnisse voraussichtlich nicht versickert, sondern nur abgeleitet werden. Die Versickerung ist wasserwirtschaftlich vorrangig umzusetzen, daher ist auf jeder Parzelle ein Sickersversuch durchzuführen. Erst wenn dieser Versuch eine Versickerung ausschließt, ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig. Im Falle der Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Drosselung zu prüfen und mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen im Trennsystem abgeleitet werden, dies sollte auf der Privatparzelle auch im Falle der Einleitung in den Mischwasserkanal vorbereitet werden. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.

## E) Begründung

### E.1 Lage im Raum

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



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinberg Ortsmitte“ betrifft die Flurnummern 3, 3/1, 3/2, 4, 4/2, 43/2, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8 sowie die Teilflächen der Grundstücke 43, 2 und 49/2 jeweils Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen.

## E.2 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „Steinberg Ortsmitte“ wurde bisher einmal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen der Bereich der Parzelle 21 und 22 sowie der Bereich der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Friedhofes und westliche der geplanten Wohnanlage geändert.

Für den genannten Bereich soll anstelle der bisher vorgesehenen Bebauung nun eine innerörtliche Wohnanlage mit altengerechten Wohnungen, Senioren-WG's entstehen. Der Gemeinde lagen hier mehrere Varianten eines Bauträgers vor welche im Vorfeld der Planung innerhalb der Gemeinde und mit Fachstellen vorabgestimmt wurden. Ziel der Gemeinde ist es auch diese innerörtliche Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und moderat nachzuverdichten, dies soll auch dem Ziel des Flächensparens Rechnung tragen.



Abbildung: Grundriss / Lageplan

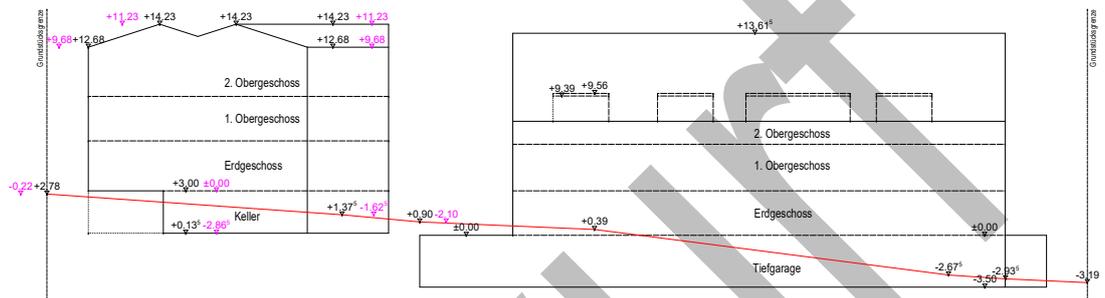


Abbildung: Schnitt West-Ost

Als weitere wesentliche Änderung wurde die Lage und Erschließung der öffentlichen Stellplätze am Friedhof an den derzeitigen Bestand angepasst sowie die Erschließungsstraße des öffentlichen Parkplatzes um ca. 1,0m aufgeweitet. Westliche der geplanten Wohnanlage sollen außerdem 5 öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen der Planung wurde außerdem entlang der Josef-Winter-Straße ein öffentlicher Gehweg mit 1,5m gesichert, innerhalb der Parzelle 21 gibt es private Erschließungswege welche teilweise auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Im Bereich der Parzelle 21 sind nun zwei Gebäude mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen im Innenhof geplant. Die Anlage soll sowohl der Wohnnutzung dienen, als auch Senioren-WG untergebracht werden. Die Senioren WG sollen in Gebäude 2 errichtet werden.

Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurden die Grundstücksgrenzen und Baugrenzen der betroffenen Parzellen angepasst und in Folge dieser Änderungen bzw. gewünschten Nachverdichtung auch die bisher festgesetzten Wandhöhen modifiziert.

Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung wird teilweise Baumbestand entfernt. Es sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) geplant.

Dies sind die wesentlichen Änderungen.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel einer konsequenten Innen- bzw. Nachverdichtung. Das Vorhaben steht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde daher nicht entgegen.

Durch die geplante Nachverdichtung im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

## **E 3 Wesentliche (Spezifische) Änderungen:**

### **E 3.1 Art der Nutzung**

Der Bereich ist weiterhin als Dorfgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

### **E 3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (bisher 0,6) wird nicht geändert. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und 50vH. überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird von bisher 0,80 auf 1,2 erhöht, dies ist der Erhöhung der Geschosse von bisher max. 2 auf nun max. 3 erhöht. Die bisherig zulässigen Wandhöhen von max. 6,50m bezogen auf das künftige Gelände werden im Rahmen der Erhöhung der Geschosse auf max. 7,80 m für Gebäude 1 und max. 9,80 m für Gebäude 2 jeweils gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt gemessen festgesetzt, die tatsächlich sichtbaren Wandhöhen liegen, bezogen auf das Bestandsgelände, für Gebäude 1 bei 11,10 m und für Gebäude 2 bei 11,80 m. Die relative Erhöhung gegenüber der bisherigen Planung liegt bei 5,3 m bzw. 4,6 m. Zusätzlich zur Wandhöhe wurde die Firsthöhe für Gebäude 1 mit 11,40 m und für Gebäude 2 mit 13,75 m festgesetzt. Ein volles Ausschöpfen der Wandhöhen oder Baufenster kann bedingt durch die festgesetzte GRZ/Abstandsflächen und/oder der Dachneigungen eingeschränkt sein.

### **E 3.3 Baugrenzen / Bauweise**

Die Baugrenzen wurden entsprechend dem zugrunde gelegten Bebauungskonzept angepasst, ergänzend zur bisherigen Planung wurde auch ein Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt. Die Bauweise bleibt wie bisher „offen“. Der Dachüberstand wurde im Bereich von Balkonen von 1,5 m auf 2,0 m erhöht.

Durch die geänderte Bauweise kommt es hinsichtlich der Abstandsflächen zu keinen zusätzlichen nachbarlichen Beeinträchtigungen an den Außengrenzen des Bebauungsplanes, diese sind daher an den Außengrenzen nicht betroffen, wobei die Wandhöhen in Kombination mit den Baufenstern insgesamt zu einer deutlich höheren Bebauung führen. Städtebaulich ist die Lage der Gebäude so von der Gemeinde gewünscht und im Vorfeld mit den Fachstellen besprochen worden.

### **E 3.4 Stellplätze / Straßenverkehrsflächen**

Die bisher öffentliche Erschließungsstraße für die öffentlichen Stellplätze des Friedhofs wurde an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Breite der Straße wurde im südöstlichen Bereich um bis zu 1,0 m vergrößert. Über diese öffentliche Erschließungsstraße wird auch das geplante Vorhaben erschlossen. Hiervon erfolgt auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und zu den oberirdischen privaten Stellplätzen. Eine zusätzliche Zufahrt von der Josef-Winter-Straße ist über die vorgenannte Zufahrt nicht geplant. Der Bereich westlich von Gebäude 2 soll wie bisher auch als besonders zu gestaltende

Platzfläche ausgewiesen werden, in diesem Bereich sollen außerdem 5 neue öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Entlang der Josef-Winter-Straße ist ein neuer Gehweg mit einer Breite von 1,5m geplant, hierfür erfolgen u.a. Grundstücksänderungen.

### **E 3.5 Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen**

Es sind keine Garagen geplant. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

Nebengebäude und Nebenanlagen wurden durch Baufenster gesichert (z.B. Containerstellplatz, Müllhaus, Fahrradunterstellplatz), weitere Nebenanlagen wie Entwässerungseinrichtungen und Gartenwege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **E 3.6 Grünordnung / Kompensation**

Eingriffsregelung: Die Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffsschwere, die GRZ bleibt unverändert, daher führt die Planung zu keinen bilanzpflichtigen Eingriffen.

Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung wird Baumbestand entfernt. Es sind Ersatzpflanzungen zur Kompensation des Eingriffes geplant.

### **E 3.7 Stellplätze:**

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt größtenteils in einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Der Stellplatzschlüssel wurde gesondert für den Geltungsbereich definiert. Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, bei Seniorenwohnungen /Senioren WG's sind mindestens 2 Stellplätze je angefangenen 15 Betten nachzuweisen. Alle nicht erfassten Nutzungen richten sich nach der derzeit gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl bei Senioren-WG's begründet sich dadurch, da nur noch ein geringer Anteil der Bewohner „mobil“ i.S. der Automobilität ist.

### **E 3.8 Allgemeines:**

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal (Kirche Mariä-Himmelfahrt) hat eine besonders sensible Planung zu erfolgen.

### **E 3.9 Artenschutz:**

Es wurde im Rahmen der Planung das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben „Steinberg- Ortsmitte“ des Büros Alexander Scholz vom April 2025 erstellt. Es wird auf dieses Gutachten verwiesen.

Nachfolgendes Fazit wurde aus dem Gutachten zitiert:

*In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die möglichen Beeinträch-*

tigungen dargestellt, die durch das geplante Bauvorhaben „Steinberg-Ortsmitte“ in der Gemeinde Marklkofen, auf im Einflussbereich des Vorhabens liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten einwirken können. Der Beurteilung liegen die Ergebnisse von Bestandserfassungen aus dem Jahr 2024 zu Grunde.

Vorhabensbedingt werden im vorliegenden Fall keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe und hier für Arten sowohl mit engerem Bezug zu natürlichen Quartieren als auch für Arten mit engerem Bezug zu Gebäudequartieren, mit Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen V-1 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), V-2 (Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen) und V-3 (Wiederverwendung von Quartier- und Brutplatzstrukturen) zusammen mit den Kompensationsmaßnahmen CEF-1 (Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse) und CEF-2 (Kompensation entfallender Baumquartiere für Fledermäuse) nicht zu konstatieren.

Unter den Vögeln sind insbesondere der Feldsperling (*Passer montanus*), der Haussperling (*Passer domesticus*) der Star (*Sturnus vulgaris*) und der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) zu nennen, welche durch den Rückbau der beiden Gebäude und die Beseitigung eines Höhlenbaumes bzw. von weiterem Gehölzbestand nachweislich genutzte Brutplätze verlieren werden. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung V-1 (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß), V-2 (Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen) und V-3 (Wiederverwendung von Quartier- und Brutplatzstrukturen) und V-4 (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen) in Kombination mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-3 (Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Vögel), kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die lokalen Bestände der Arten Feldsperling, Haussperling, Star und Stieglitz vermieden werden.

.....  
1. Bürgermeister  
Peter Rauscher

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