

**Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet (GE) Freinberg“ und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 22:
Billigungs- und Auslegungsbeschluss und
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

BEKANNTMACHUNG



Der Gemeinderat Marklkofen hat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 die Entwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Freinberg“ sowie die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 gebilligt und deren zweite öffentliche Auslegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs beschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Teilorts Freinberg und grenzt an ein bestehendes Dorfgebiet an. Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich: Fl.Nrn. 537, 538, 546 (Teilfl.) der Gemarkung Steinberg. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan bisher als „Baumschule“ dargestellt und soll nun als Gewerbegebiet und private Grünfläche sowie Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen werden.

Wesentliche Planänderung zum Vorentwurf:

Erweiterung des Geltungsbereiches in südöstlicher Richtung (Teilfl. Flur-Nr. 546) für die separate Ausweisung einer Versickerungsmulde entsprechend der Vorgaben aus dem Wasserrechtsverfahren durch das WWA Landshut.

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 17.12.2025 bis zum 06.02.2026** im Internet auf der Homepage der Gemeinde Marklkofen veröffentlicht:

www.marklkofen.de → Aktuelles → Bauleitplanung

→ Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Freinberg" und Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 22

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen **vom 17.12.2025 bis zum 06.02.2026** im Rathaus in Marklkofen, Bahnhofstr. 5, Zimmer 01 (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. Während der Dauer dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. per Post, per Telefax oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Wird für die elektronische Übermittlung das Mittel der E-Mail gewählt, kann die Mailadresse bauamt@marklkofen.de verwendet werden.

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:

Gutachten:

- Umweltbericht, Stand 09.12.2025: 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)
- Weiss Beratende Ingenieure PartGmbH, 11.02.2025: GE Freinberg – Versickern von Niederschlagswasser auf Fl.Nr. 546 der Gmkg. Steinberg (Wasserrechtsantrag)

• **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Immissionsschutz, 07.12.2023:**

- Bitte um Ergänzung textlicher Festsetzungen zur Erforderlichkeit von lärmtechnischen Gutachten oder vergleichbaren Bewertungen in Abstimmung mit dem SG Immissionsschutz im Zuge des Bauantragsverfahrens
>> entsprechende Festsetzung wurde im Entwurf aufgenommen
- Forderung einer Festsetzung, die für die Nachtzeit sowie Sonn- und Feiertage den Ausschluss gewerblicher Arbeiten im Geltungsbereich regelt
>> entsprechende Festsetzung wurde im Entwurf aufgenommen

• **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Wasserrecht, 18.12.2023:**

- Hinweis, dass wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks führen darf
>> durch ergänzte Festsetzungen einer Versickerungsmulde auf Fl.Nr. 546 (Tfl.), Gmkg. Steinberg, vermieden

• **Landratsamt Dingolfing-Landau, SG Abfallrecht/Umweltschutz, 28.11.2023:**

- Hinweis, dass keine Anhaltspunkte für Altlasten vorliegen
- Hinweis auf erhöhte Wahrscheinlichkeit erhöhter Arsenwerte im Boden und daraus resultierende Vorgaben für die Wiederverwendung oder Verbringung von Bodenmaterial an andere Orte
- grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Bodenmaterial

• **Wasserwirtschaftsamt, 20.12.2025:**

- Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung
>> Wasserrechtlicher Erlaubnis auf der Basis eines neu festgesetzten Versickerungsmulde auf Fl.Nr. 546 (Tfl.), Gmkg. Steinberg, liegt bereits vor
- Forderung wasserdurchlässiger Befestigungen nicht überbauter Flächen
>> durch Begrenzung der maximalen Vollversiegelung von Nebenanlagen auf 600 qm Rechnung getragen.
- Hinweis auf die Möglichkeit des Austretens von Hangschichtwasser
>> wurde durch Baugrunduntersuchung ausgeschlossen
- Forderung eines Bodenmanagement-Konzepts für anfallendes Bodenmaterial
>> wurde als ergänzender Hinweis im Festsetzungsplan aufgenommen

• **Abwasserzweckverband Mittlere Vils, 06.12.2025:**

- Hinweis, dass die schadlose Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers vom Grundstückseigentümer zu gewährleisten (z.B. Versickerung, Rückhaltung), da Ableitung über öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes nicht möglich ist
>> Entsorgung durch neu festgesetzten Versickerungsmulde

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: 17.12.2025
abgenommen am: 09.02.2026

Rauscher, 1. Bürgermeister