

GEMEINDE LOICHING

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 39. ÄNDERUNG
MIT LANDSCHAFTSPLAN 19. ÄNDERUNG

ENTWURF

GEMEINDE LOICHING:

vertreten durch:

1. Bgm. Günter Schuster
KIRCHPLATZ 4
D-84180 LOICHING



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 16.05.2017

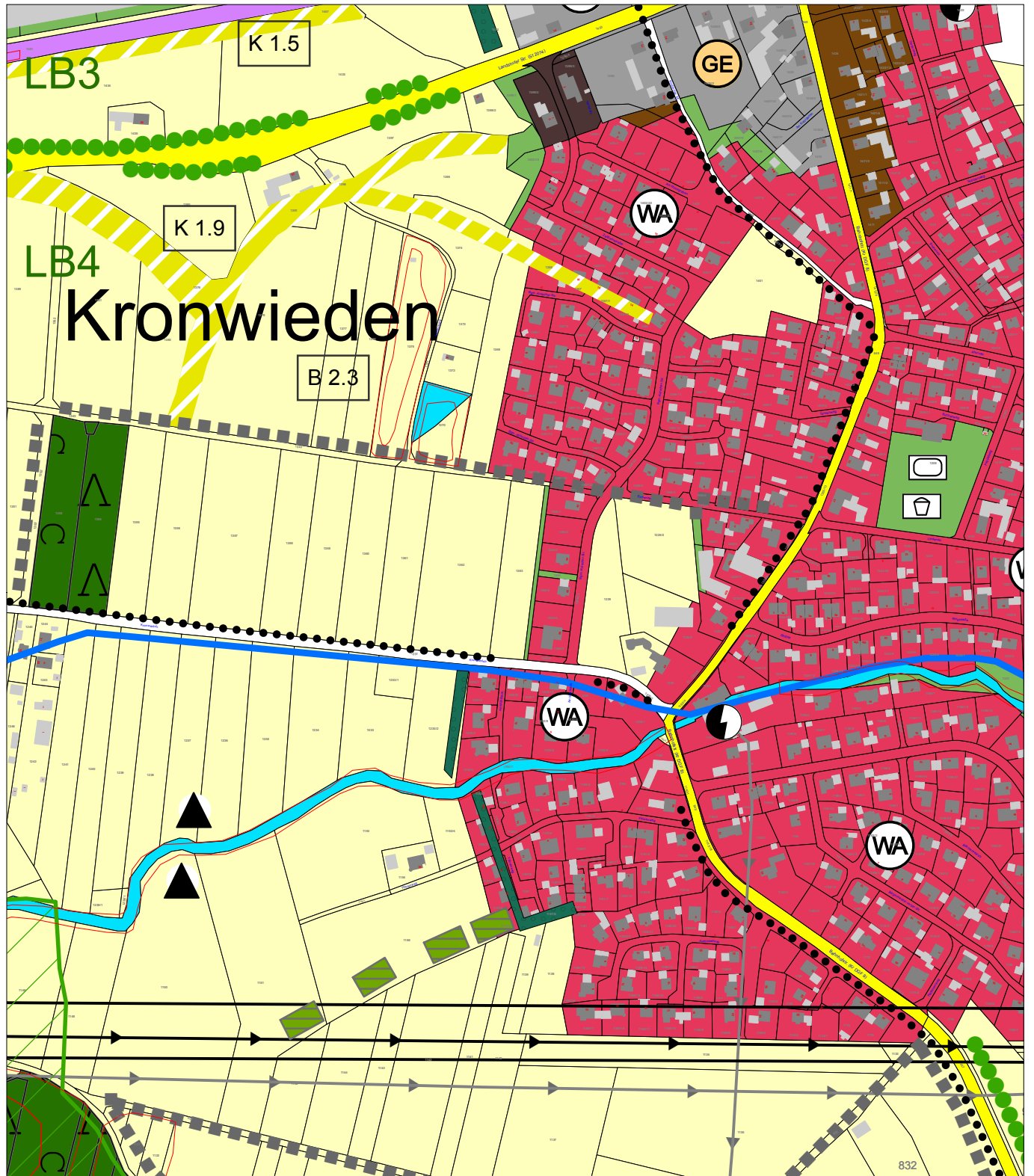
GEMEINDE LOICHING

BESTAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 39

LANDSCHAFTSPLAN - DECKBLATT NR. 19

M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG



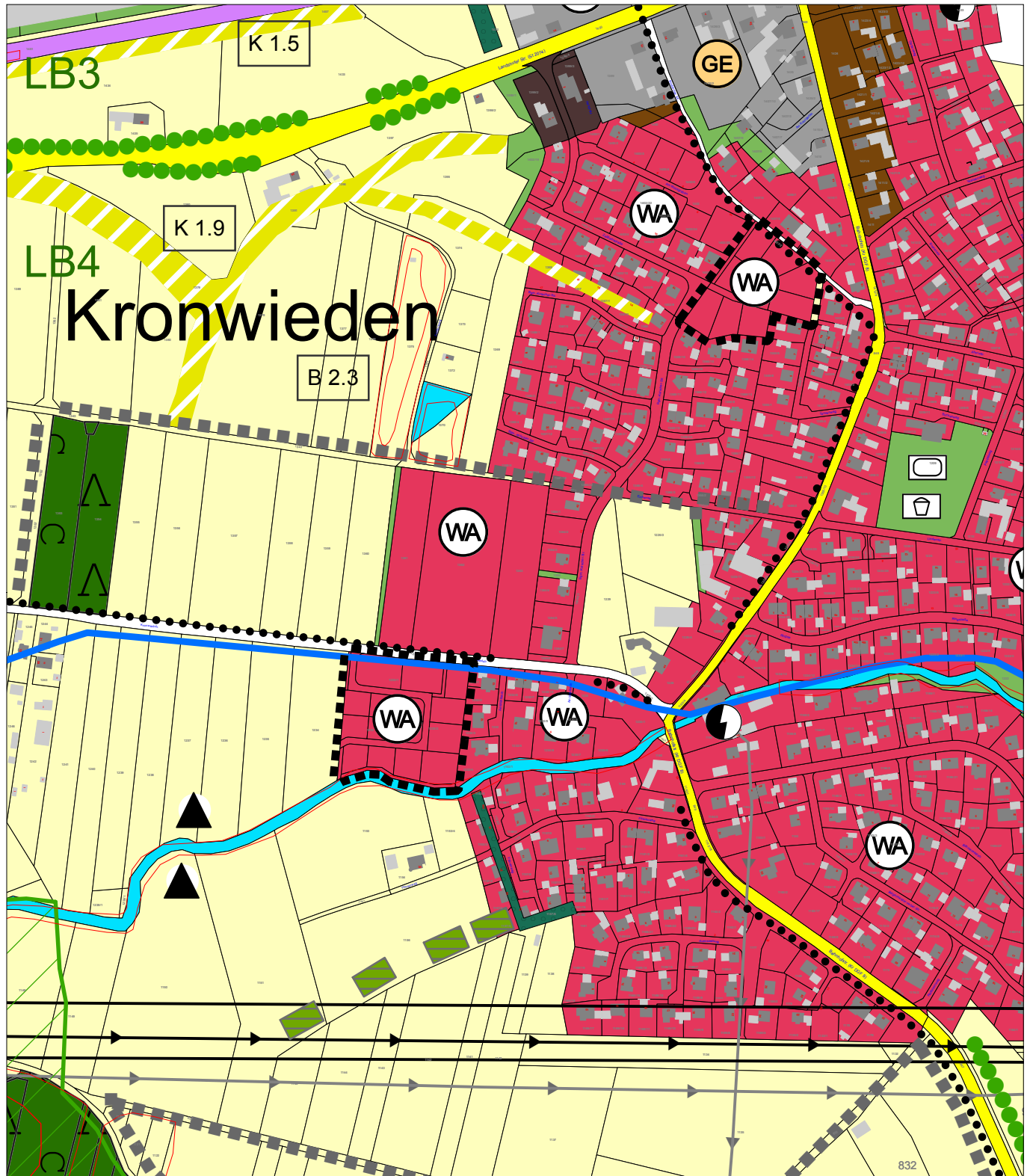
GEMEINDE LOICHING

"Kronwieden - West III" und "An der Kronwiedstraße - Süd"

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 39

LANDSCHAFTSPLAN - DECKBLATT NR. 19

ENTWURF M 1:5.000 Stand: 16.05.2017





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauflächen

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO




2. Außenbereichsflächen

- 2.1  gliedernde, abschirmende, Ortsrand Grünflächen
- 2.2  landwirtschaftlichen Nutzflächen

3. Wege und Straßen

- 3.1  Sonstige Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und 19. Änderung des Landschaftsplanes
- 4.2  Wanderweg
- 4.3  Hauptradwanderweg

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Loiching hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und der 19. Änderung des Landschaftsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Loiching, den

.....
Günter Schuster, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und der 19. Änderung des Landschaftsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Loiching, den

.....
Günter Schuster, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und der 19. Änderung des Landschaftsplans in der Fassung vom hat in der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Loiching, den

.....
Günter Schuster, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Loiching hat mit Beschluss vom die 39. Änderung des Flächennutzungsplans und die 19. Änderung des Landschaftsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Loiching, den

.....
Günter Schuster, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat die 39. Änderung des Flächennutzungsplans und die 19. Änderung des Landschaftsplans mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Dingolfing, den

.....
Landratsamt

6. Die Genehmigung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und der 19. Änderung des Landschaftsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans und die 19. Änderung des Landschaftsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Mamming zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans und die 19. Änderung des Landschaftsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Loiching, den

.....
Günter Schuster, 1. Bürgermeister

GEMEINDE LOICHING

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 39. ÄNDERUNG
MIT LANDSCHAFTSPLAN 19. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

GEMEINDE LOICHING:

vertreten durch:

1. Bgm. Günter Schuster
KIRCHPLATZ 4
D-84180 LOICHING



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 16.05.2017

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 3 |
| 1.1 | ANLASS UND AUFTRAG | 3 |
| 1.2 | ZIEL DES VORHABENS | 3 |
| 2 | Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben | 3 |
| 2.1 | REGIONALPLAN | 3 |
| 2.2 | FACHPLANUNGEN | 5 |
| 2.3 | SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE BEREICHE | 5 |
| 2.3.1 | NSG, LSG, LB, ND, FFH (BNATSCHG UND BAYNATSCHG) | 5 |
| 2.3.2 | BIOTOPE DER AMTLICHEN BIOTOPKARTIERUNG | 5 |
| 2.3.3 | WASSERWIRTSCHAFTLICHE SCHUTZGEBIETE | 5 |
| 2.3.4 | BODENDENKMÄLER, BAUDENKMÄLER | 5 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets | 6 |
| 3.1 | LAGE IM RAUM | 6 |
| 3.2 | DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 6 |
| 3.3 | ERSCHLIEBUNG | 6 |
| 3.3.1 | VERKEHRERSCHLIEBUNG | 6 |
| 3.3.2 | WASSERVERSORGUNG | 6 |
| 3.3.3 | ABWASSERBESEITIGUNG | 6 |
| 3.3.4 | OBERFLÄCHENWASSER | 7 |
| 3.3.5 | STROMNETZ | 7 |
| 3.3.6 | ABFALLWIRTSCHAFT | 7 |
| 3.3.7 | LANDWIRTSCHAFT | 7 |
| 3.3.8 | FORSTWIRTSCHAFT | 7 |
| 3.3.9 | GEWÄSSER | 7 |
| 3.3.10 | ERHOLUNG | 7 |
| 4 | Städtebauliche und landschaftliche Ziele | 8 |

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Loiching entspricht im Norden der Gemeinde Loiching, im Ortsteil Kronwieden nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde Loiching.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 16.05.2017 beschlossen:

+ Anpassung im Wege der Berichtigung des FNP und LP im westlichen Ortsteil Kronwieden im Bereich zweier Teilflächen

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst & Voerkelius beauftragt.

1.2 Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, im Bereich des westlichen Ortsrands von Kronwieden im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Kronwiedstraße südlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Ebenso soll östlich der Zeppelinstraße die bisherige Baulücke als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die beiden Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der §§ 13 a und 13 b BauGB werden im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Loiching ist dabei Teil des Regionalplans Landshut, Region 13.

Die Aufstellung erfolgt durch den Regionalen Planungsverband Landshut. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region Landshut.

2.2 Fachplanungen

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Das LEK ist kein Fachplan im Sinne des Bayerischen Landesplanungsgesetzes. Es liefert jedoch Hinweise bezüglich Bestand und Bewertung.

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis hat den Bearbeitungsstand März 1999. Das ABSP wurde vom Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Unteren Naturschutzbehörden als fachliche Vorgabe an die Hand gegeben. Im Planungsgebiet selbst existieren keine spezifischen Darstellungen mit Ausnahme des Schutzes und der Entwicklung des Langenmühlbachs.

Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifische Darstellung auf.

2.3 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

2.3.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BNatSchG und BayNatSchG)

Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze liegen nicht vor.

2.3.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblatt-Ebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des LfU weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf.

Biotope der amtlichen Biotopkartierung liegen im Plangebiet nicht vor. Im Süden schließt außerhalb des Planungsgebiets der Langenmühlbach an, der als Biotopfläche kartiert wurde.

B 7340-1071-007

Gehölzstrukturen und Röhrichte in der Längenmühlbachaue westlich von Dingolfing.

Die Biotopflächen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da im Norden ein 3 m breiter Pufferstreifen verbleiben soll.

2.3.3 Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Es liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Planungsgebiet vor.

2.3.4 Bodendenkmäler, Baudenkmäler

Es liegen keine Bodendenkmäler / Baudenkmäler im Planungsgebiet vor.

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Anpassung im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan liegt am westlichen Ortsrand von Kronwieden und schließt an die bestehende Bebauung sowie östlich der Zeppelinstraße im Bereich der bestehenden Baulücke an. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche mit folgenden Flurstücken:

| <u>Fl.Nr.</u> | <u>Gemarkung</u> |
|---------------|------------------|
| 1233 | Loiching |
| 1233/1 | Loiching |
| 1233/2 | Loiching |
| 1401 | Loiching |
| 1407/2 | Loiching |

Die Gesamtfläche beträgt ca. 18.550 m²

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiete im FNP/LP wie folgt dargestellt:

Darstellung / Nutzung

Flächen für die Landwirtschaft / derzeitige Nutzung Acker

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Teilbereiche sind in ausreichendem Maß an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die St2074 ist das Planungsgebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.3.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserzweckverband Wasserversorgung Isar-Vils mit Sitz in Eching und kann als gesichert betrachtet werden.

3.3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Beseitigung des Schmutzwassers kann über einen Anschluss an das bestehende Abwasserkanalnetz erfolgen und kann somit als gesichert betrachtet werden.

3.3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll vor Ort in den Untergrund versickert werden.

3.3.5 Stromnetz

Die Anbindung an das elektrische Leitungsnetz der Fa. E.ON AG ist als gesichert zu betrachten.

3.3.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden und ist für das geplante Vorhaben als gesichert zu betrachten.

3.3.7 Landwirtschaft

Die geplanten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen in dem Planungsgebiet.

3.3.9 Gewässer

Oberflächengewässer fehlen in dem Planungsgebiet.

3.3.10 Erholung

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Die Gemeinde Loiching verfügt über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Loiching ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Loiching muss - und will ihrem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Aber auch für ältere Mitbürger, die ein altengerechtes Wohnhaus zentrumsnah errichten wollen, ist die Entwicklung des Baugebietes wichtig. Die Planung soll verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Daher will die Gemeinde den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 5-10 Jahre im Westen sowie im Bereich der Baulücke an der Zeppelinstraße des Ortsteils Kronwieden decken. Der derzeitige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft vor.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich die Möglichkeit, direkt an die Bebauung anzuschließen und einen Pufferstreifen zum Längenmühlbach umzusetzen.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als mehr oder weniger ebene Fläche anzusprechen.

Im Wege der Berichtigung wird nun der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der beiden Wohngebietsflächen nach §§ 13 a bzw. 13 b angepasst.

Landshut, den 16.05.2017

Dipl. Ing. Stefan Längst
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner