

Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau

## **Flächennutzungsplan – Deckblattänderung Nr. 43**

im Parallelverfahren zur Erstellung des Bebauungsplans  
„Kronwieden West IV“

für das Gebiet südlich der Landshuter Straße,  
Kronwieden, Gemarkung Loiching



### INHALT

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

PLANLICHE DARSTELLUNG

ENTWURF: 01.03.2021

FASSUNG: 20.09.2021

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau

## **Flächennutzungsplan – Deckblattänderung Nr. 43**

im Parallelverfahren zur Erstellung des Bebauungsplans  
„Kronwieden West IV“

für das Gebiet südlich der Landshuter Straße,  
Kronwieden, Gemarkung Loiching

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**



ENTWURF: 01.03.2021

FASSUNG: 20.09.2021

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **BEGRÜNDUNG**

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Lage und Zustand des Plangebietes
3. Umfang des Plangebietes
4. Planungskonzeption
5. Grünordnung
6. Umweltbericht

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Erfordernis und Ziele der Planung**

Im Umfeld der Gemeinde Loiching besteht derzeit ein gesteigerter Bedarf zur Errichtung von Wohnbauland und Gewerbegebieten.

Auch in der Ortschaft Kronwieden sind die bisherigen Baugebiete „Kronwieden West III“ und „An der Kronwied Straße – Süd“ mittlerweile fast gänzlich vergeben und bebaut.

Die Baugebiete der Ortschaften Oberwolkersdorf und Oberspechtrain sind bereits voll erschlossen; mit der Vergabe und Bebauung der einzelnen Grundstücke wird bereits begonnen.

Im gesamten Gemeindegebiet wird derzeit vereinzelt im Rahmen von Ersatzbauten und Lückenschluss die Bebauung nachverdichtet.

Jedoch stellt sich aufgrund der lediglich sporadisch verfügbaren Grundstücke eine intensive Nachverdichtung als sehr schwierig dar.

Indes besteht für die Ortschaft Kronwieden ein erweiterter Bedarf an Baugrundstücken mit unterschiedlichen Gebietscharakteren.

Daher wird beabsichtigt im Ortsteil Kronwieden eine am südwestlichen Ortsrand gelegene Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO), urbanes Gebiet (MU) und Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Die Entwicklungsfläche stellt sich im Vergleich zur vorhandenen Ortschaft als verhältnismäßig dar.

Ziel des Deckblatts ist folglich die Ausweisung baulicher Entwicklungsflächen im näheren Umfeld der Ortschaft Loiching, wie auch die Ortsteilentwicklung von Kronwieden zur Abdeckung des mittelfristigen Bedarfes.

Um dafür ein möglichst breites Spektrum an diversen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, werden neben Flächen für Allgemeines Wohnen auch Flächen für Urbane Gebiete und ein Sonderbiet für einen Nahversorger geschaffen.

## 2. Lage und Zustand des Plangebietes

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Kronwieden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehende Wohnbebauung.

Die Planungsfläche soll die Entwicklungsflächen für ein Sondergebiet Nahversorger, Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebietsnutzung umfassen. Flächen für den ökologischen Ausgleich werden auf externen Flächen der Gemeinde Loiching zur Verfügung gestellt.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist die im geplanten Geltungsbereich (rot schraffiert) liegende Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Analog dazu wird diese auch landwirtschaftlich genutzt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine vorhandenen Biotope.

Der Geltungsbereich wird durch ein „Verbundsystem zur Entwicklung und Sicherung von Trockenstandorten“ durchzogen.

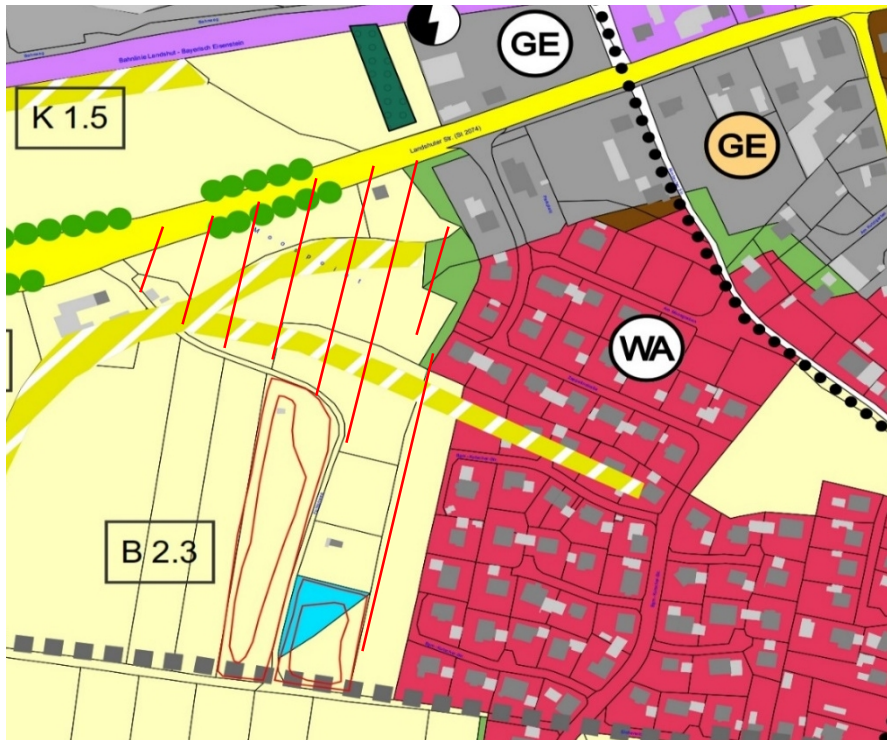


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Loiching;  
Längst & Voerkelius

### 3. Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ungefähr 33.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 6.000 m<sup>2</sup> auf eine künftige Sondergebietsnutzung, ca. 9.600 m<sup>2</sup> auf eine künftige urbane Nutzung und ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf eine künftige Wohnnutzung.

Eine genaue Flächenbilanzierung kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Von der Planung betroffen sind dabei die Flurnummern 1369, 1374, 1395, 1397, 1398/2, 1402/19, 1402/32 und Teilflurnummern 1371, 1399/1, 1430 der Gemarkung Loiching.

### 4. Planungskonzept

Die Gemeinde Loiching hat zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Kronwieden verschiedene Ansätze untersucht:

- Ausweisung der Planfläche als reinen WA/WR – Gebietscharakter:

Als erster Planungsansatz wurde die Ausweisung eines Allgemeinen und reinen Wohngebietes geprüft. Hierbei wurden die beiden nachfolgenden Möglichkeiten geprüft:

- o Anbindung an die bestehenden Siedlungsstraßen Richtung Osten
- o Anbindung an die St 2074 (Landshuter Straße)

Diese Überlegungen wurden jedoch im Hinblick auf die vorliegende Immissionslage mit den nördlich gelegenen Industriegebieten, der Bahnstrecke München – Passau und der Staatsstraße 2074 nicht mehr weiterverfolgt.

Im Anschluss wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass eine dreigeteilte Entwicklung mit einem Sondergebiet, Urbanen Gebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet ausgearbeitet wurde.

#### Erschließung:

Die Erschließung des Sondergebietes Nahversorger und der Urbanen Gebiete erfolgt über eine neu zu erstellende Linksabbiegespur und einer Aufweitung des „Finkenweges“, einem bestehenden Feldweg, welcher von der ST 2074 nach Süden hin abzweigt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird an die bestehenden Straßenzüge der „Bgm.-Kutscher - Straße“ angeschlossen und die Wendeflächen, so weit im Bestand möglich, aufgeweitet.

Das konkrete Erschließungskonzept kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren im Einzelnen entnommen werden.

Die Wasser- und Abwasserentsorgung erfolgt mittels vorhandener Leitungssysteme bzw. neu zu erstellenden Sickerrigolen im Straßenkörper.

Immissionsschutzrechtliche Problemstellung:

Auf Grund der Nähe des Geltungsbereiches zu den nördlich gelegenen Industriegebieten, der Bahnlinie und der St 2074 ist mit Emissionen aus diesen Bereichen zu rechnen.

Um einen verträglichen Übergang von Gewerbe hin zu Wohnen zu gestalten, wird auf Basis der bestehenden Bebauung und der Flächennutzungsplandarstellung eine gegliederte Festsetzung mit Sondergebiet, Urbanen Gebieten und Wohnbebauung verfolgt.

Es wird des Weiteren auf das Schallschutzgutachten verwiesen, welches im Zuge des Parallelverfahrens erarbeitet wurde.

## 5. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Kronwieden West IV“ verwiesen.

## 6. Umweltbericht

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Kronwieden West IV“ verwiesen.

Loiching, den \_\_\_\_\_

Landau a. d. Isar, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Günter Schuster, Erster Bürgermeister*

\_\_\_\_\_  
*Thomas Ebner, B.Eng.*