

A) PLANZEICHNUNG,
C) BEGRÜNDUNG,
E) UMWELTBERICHT

B) ZEICHENERKLÄRUNG,
D) VERFAHRENSVERMERKE,

C) BEGRÜNDUNG ZUR TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



GEMEINDE LOICHING
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 21.04.2026

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Ausgewiesene Teilbereiche der Teilfortschreibung	5
3.	Lage und Beschaffenheit	12
4.	Übergeordnete Planungen	16
5.	Flächennutzungsplan.....	20
6.	Flächenneuausweisungen	22
7.	Planungsalternativen und Standortwahl.....	34
8.	Natur und Landschaft	34
D)	VERFAHRENSVERMERKE	36

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Loiching hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet Loichings.

Der wirksame Flächennutzungsplan liegt in der Fassung vom 21.11.2011 vor. In dieser Fassung wurde, der bisher analog in Papierform vorliegende Flächennutzungsplan vom 24.10.1988 digital aufbereitet, wesentliche Ziele des Landschaftsplans der Gemeinde Loiching (Stand 05.10.2001) integriert und die bis zum 21.11.2011 wirksamen Änderungen (Deckblätter) des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung des Gesamtplans übernommen.

Zwischenzeitlich wurden weitere Änderungsverfahren durchgeführt, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB (zwischenzeitlich auch im Verfahren nach § 13b BauGB) sowie städtebauliche Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan weicht daher in seinen Darstellungen in vielen Bereichen von den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen ab, teilweise entsprechen die Darstellungen auch nicht mehr der tatsächlich vorhandenen Nutzung.

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Loiching nunmehr, die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen bestehende Bebauungspläne und Satzungen sowie die tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen anzupassen um somit eine ganzheitlich aktuelle, rechtssichere und abgestimmte Planungsgrundlage zu schaffen.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB (*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist...“*) ist daher die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne einer Teilfortschreibung erforderlich. Diese Änderung verfolgt das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, die Steuerungsfunktionen des Flächennutzungsplanes zu stärken sowie die Planungssicherheit für künftige Vorhaben zu erhöhen und bestehende Planungsabsichten an neue Anforderungen anzupassen.

Zugleich trägt die Änderung dazu bei, die zukünftige kommunale Planung inhaltlich und strukturell aufeinander abzustimmen und eine konsistente Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu fördern.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan) in Einklang steht und deren Vorgaben berücksichtigt werden.

2. Thematische Bereiche der Teilfortschreibung

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt in drei thematisch abgegrenzten Bereichen, die sich hinsichtlich ihres baurechtlichen Status unterscheiden. Ziel dieser thematischen Gliederung ist es, eine verfahrensrechtlich nachvollziehbare und übersichtliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu gewährleisten.

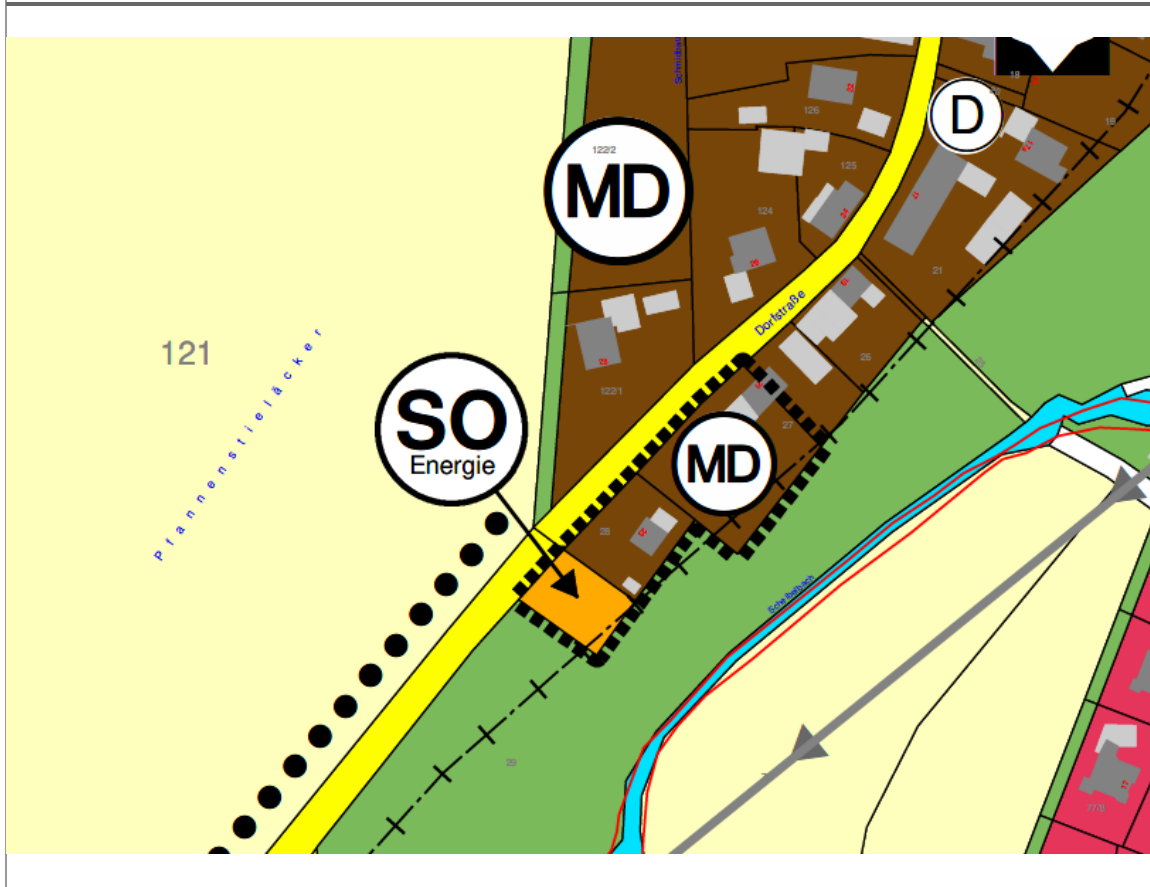
2.1 Übernahme rechtswirksamer Änderungen des Flächennutzungsplans

Aufgeführt werden hier die, der seit der digitalen Überarbeitung des Flächennutzungsplans (Stand 21.11.2011) durchgeführten, wirksamen Änderungen des Flächennutzungsplans (Deckblätter).

Die in den jeweiligen Änderungsverfahren dargelegten Zielsetzungen und gewählten Darstellungen bleiben unverändert. Es handelt sich bei der Übernahme in die Teilfortschreibung um eine rein redaktionelle Einarbeitung der geänderten Darstellungen in den Gesamt-Flächennutzungsplan.

Folgende Änderungen wurden eingearbeitet:

30. Änderung - „Sondergebiet Hackgut-Heizwerk Weigendorf“, festgestellt i.d.F. vom 04.12.2012



**31. Änderung „Niederviehbacher Straße II“,
festgestellt i.d.F. vom 03.12.2013,**



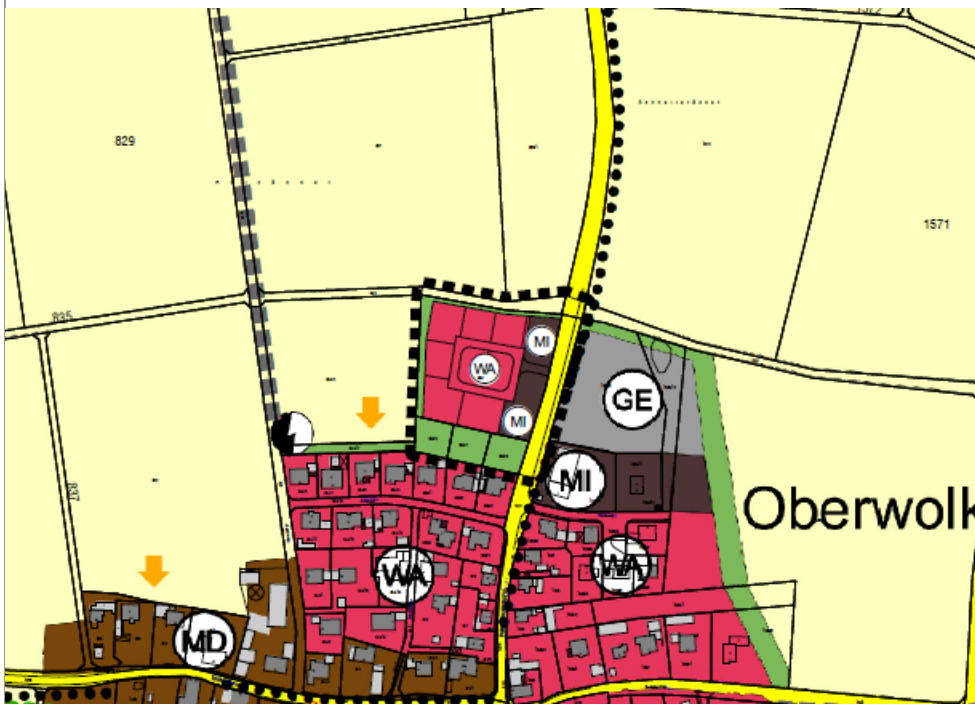
**32. Änderung Kronwieden,
festgestellt i.d.F. vom 07.05.2013**



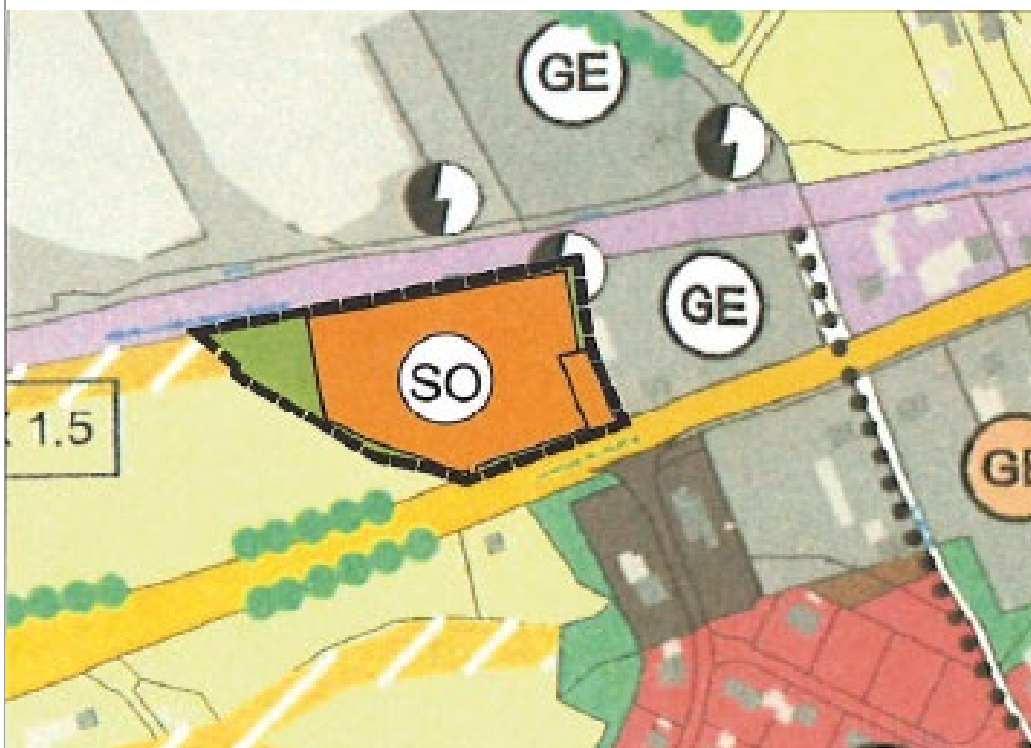
33. Änderung Sondergebiet Loiching
festgestellt i.d.F. vom 01.11.2014



34. Änderung „an der Pollinger Straße II“
festgestellt i.d.F. vom 05.04.2016



**35. Änderung „Kronwieden II“
festgestellt i.d.F. vom 12.07.2016**



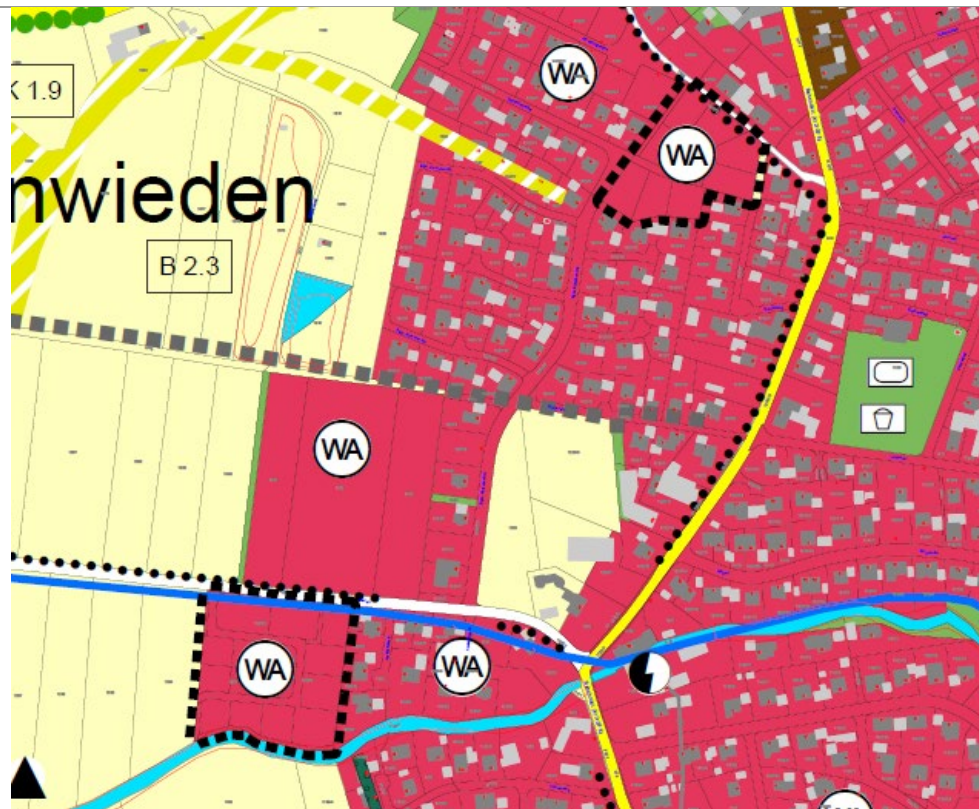
**36. Änderung „Oberspechtrain“
festgestellt i.d.F. vom 15.11.2016**



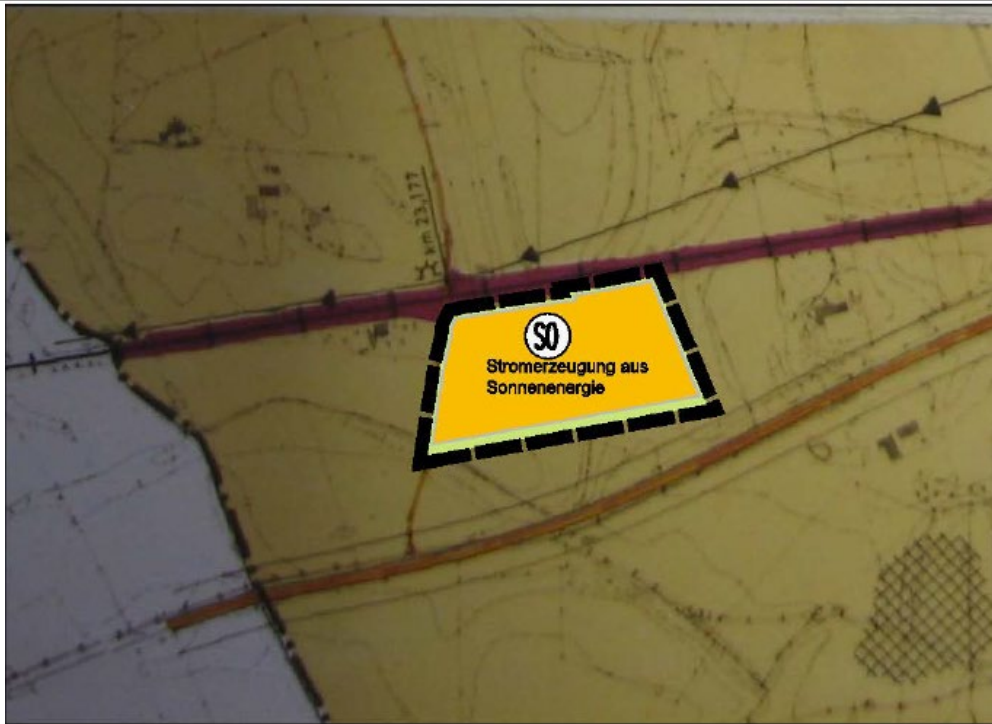
**37. Änderung „Oberspechtrain II“
festgestellt i.d.F. vom 17.01.2017**



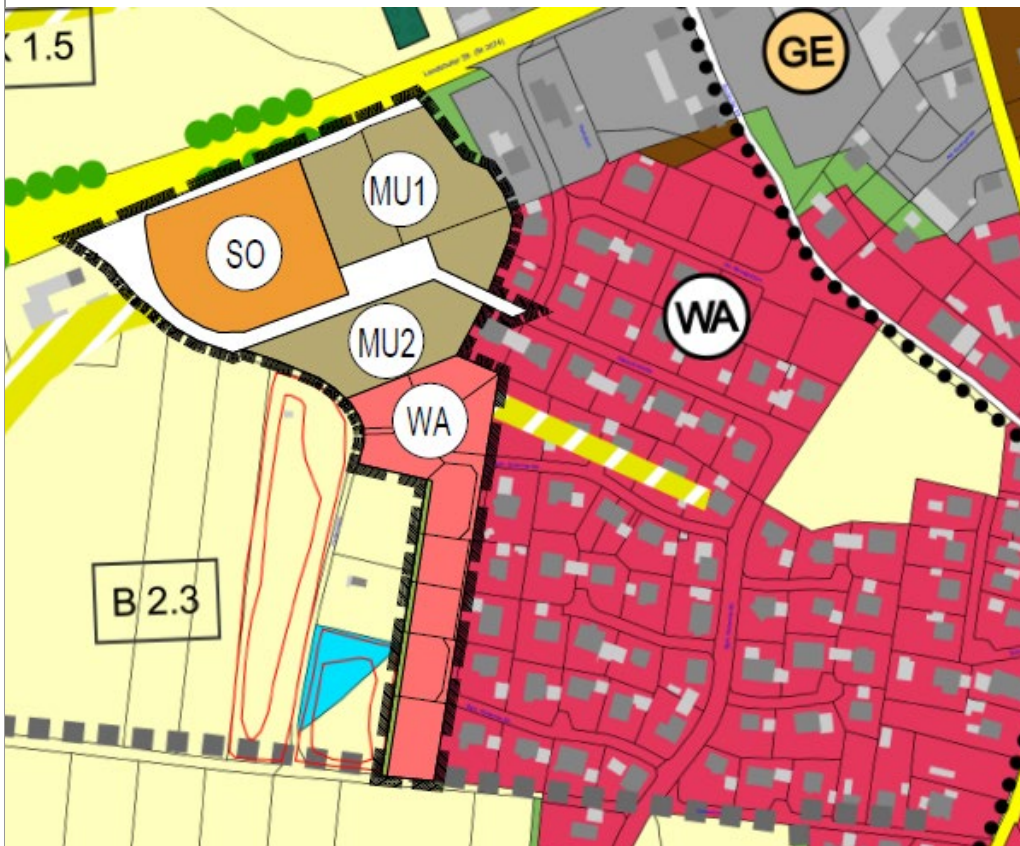
**39. Änderung "Kronwieden - West III" und "An der Kronwiedstraße - Süd"
festgestellt i.d.F. vom 17.01.2017**



**40. Änderung „Sondergebiet erneuerbare Energien Loiching“
festgestellt i.d.F. vom 08.10.2018**



**43. Änderung „Kronwieden West IV“
festgestellt i.d.F. vom 23.11.2021**



2.2 Übernahme rechtswirksamer Bebauungspläne und Satzungen

Aufgeführt sind hier rechtskräftige Bauleitplanungen (Bebauungspläne und Satzungen), welche ohne eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden.

Hierzu zählen insbesondere Bebauungspläne – BP -, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a bzw. §13 b BauGB aufgestellt wurden, sowie Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (ABS - Außenbereichssatzungen) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB (IBS - Innenbereichssatzungen), die eine planungsrechtliche Steuerung im unbeplanten Innen- und Außenbereich ermöglichen.

Im Rahmen der nunmehr erfolgenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans werden diese Planungen durch eine entsprechende Übernahme der Darstellung in den Flächennutzungsplan nachvollzogen und dokumentiert, um eine Übereinstimmung zwischen bereits verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung herzustellen.

- **Teilbereich 1:** Ortsteil Anzenbrunn – ABS (vom 02.12.2019)
- **Teilbereich 2:** Ortsteil Buchet – ABS (vom 09.04.2019)
- **Teilbereich 3:** Ortsteil Kronwieden - BG „Neukreut“, BP gem. §13b
- **Teilbereich 4:** Ortsteil Loiching - BG „Hochkreuz“, BP gem. §13b (vom 31.08.2022)
- **Teilbereich 5:** Ortsteil Oberspechtrain - BG „Am Angerweg“, BP gem. §13b (vom 24.07.2018)
- **Teilbereich 6:** Ortsteil Oberwolkersdorf- BG „Oberwolkersdorf – West“, BP gem. §13b (vom 30.04.2020)
- **Teilbereich 7:** Ortsteil Oberteisbach – IBS (Entwicklungssatzung)
- **Teilbereich 8:** Ortsteil Piegendorf – ABS (vom 29.04.2019)
- **Teilbereich 9:** Ortsteil Weigendorf - IBS (Einbeziehungssatzung vom 03.02.2020)
- **Teilbereich 10:** Ortsteil Weigendorf - BG „Hinterfeld“, BP gem. §13b (vom 21.04.2023)

2.3 Anpassung an die tatsächliche Nutzung:

In diesem Abschnitt werden Flächen betrachtet, deren gegenwärtige Nutzung nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt und für die auch künftig keine Nutzung entsprechend der bisherigen FNP-Darstellung vorgesehen ist. Um eine realitätsnahe und sachgerechte Planung zu gewährleisten, werden diese Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan angepasst dargestellt.

- **Teilbereich 11** - Ortsteil Weigendorf: Fl. Nrn. 38, 45, 46, 46/1,
- **Teilbereich 12** - Ortsteil Oberwolkersdorf: Fl. Nr. 1564/1 (TF - Teilfläche), Fl. Nrn. 1564/3, 1568,
- **Teilbereich 13** - Ortsteil Wendelskirchen: Fl. Nrn. 1373/1, 1373/2, 1374/5, 1374/2, Fl.Nr. 1375 (TF),
- **Teilbereich 14** - Ortsteil Wendelskirchen: Fl. Nrn. 1367, 1382, 1385, 1385/2, 1386/1, Fl.Nr. 1389 (TF), Fl.Nr. 1390 (TF),
- **Teilbereich 15** - Ortsteil Wendelskirchen: Fl. Nr. 1431,
- **Teilbereich 16** - Ortsteil Oberwolkersdorf: Fl. Nr. 1455, TF der Fl. Nrn. 1455/3, 1453/1, 1453/4, 1453/7, 1455/4,

3. Lage und Beschaffenheit

Die Gemeinde Loiching liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und erstreckt sich am südlichen Rand des Isartals. Sie befindet sich in einer landschaftlich abwechslungsreichen Übergangszone zwischen der flachen Isarniederung im Norden und dem leicht hügeligen, agrarisch geprägten Hügelland im Süden. Diese Lage verleiht der Gemeinde ein typisch niederbayerisches Landschaftsbild mit sanften Erhebungen, weiten Fluren und vereinzelt Waldflächen.

Die Gemeindefläche umfasst insgesamt 46 Ortsteile, darunter größere Dorfstrukturen wie Kronwieden oder Wendelskirchen sowie zahlreiche Weiler, Einöden und Streusiedlungen. Die Besiedlung ist überwiegend ländlich geprägt, mit einer Mischung aus locker gruppierten Höfen, kleineren Siedlungseinheiten und wenigen dichteren Ortskernen.

Die Fläche der Gemeinde ist zum Großteil unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt – überwiegend für Ackerbau und Grünlandwirtschaft. Diese agrarische Nutzung prägt nicht nur das Landschaftsbild, sondern auch die wirtschaftliche Struktur vieler Ortsteile.

Im Folgenden werden die von den zu ändernden Darstellungen betroffenen Teilbereiche 1 – 16 kurz charakterisiert:

Teilbereich 1 - Anzenbrunn

Anzenbrunn ist ein Ortsteil im Südwesten der Gemeinde Loiching. Dieser zeigt Merkmale eines klassischen niederbayerischen Weilers: geringe Größe, locker gruppierte bzw. verstreute Einzelgehöfte entlang der Straße, umgeben von Agrarflächen. Die dörfliche Orientierung mit einer lockeren, ländlichen Bebauung ist prägend.

Teilbereich 2 – Buchet

Buchet ist ein Ortsteil im Südwesten der Gemeinde Loiching. Dieser zeigt Merkmale eines klassischen niederbayerischen Weilers: geringe Größe, locker gruppierte bzw. verstreute Einzelgehöfte entlang der Straße, umgeben von Agrarflächen. Die dörfliche Orientierung mit einer lockeren, ländlichen Bebauung ist prägend.

Teilbereich 3 – Kronwieden

Kronwieden ist ein nördlicher Ortsteil der Gemeinde Loiching, eingebettet in einen ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Kontext. Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils und grenzt im Norden unmittelbar an die bestehende Siedlung an. Die Fläche ist unversiegelt und wird, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt.

Teilbereich 4 - Loiching (Hochkreuz)

Loiching ist der zentrale Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Der Änderungsbereich befindet sich im Westen von Loiching und grenzt im Osten unmittelbar an die bestehende Siedlung an. Die Fläche ist unversiegelt und wird, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt eine Staatsstraße an.

Teilbereich 5 - Oberspechtrain (am Angerweg)

Oberspechtrain ist ein kleiner Ortsteil im Süden der Gemeinde Loiching. Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils und ist im nördlichen Teil bebaut, im südlichen Teil befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Teilbereich 6 - Oberwolkersdorf

Oberwolkersdorf ist ein südlicher Ortsteil der Gemeinde Loiching. Der Änderungsbereich befindet sich im Westen vom Ortsteil und grenzt im Osten unmittelbar an

die bestehende Siedlung an. Die Fläche ist unversiegelt und wird, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt.

Teilbereich 7 - Oberteisbach

Oberteisbach ist ein südlich gelegener Ortsteil der Gemeinde Loiching, der sich durch seinen eigenständigen dörflichen Charakter innerhalb des niederbayerischen Hügellands auszeichnen.

Er besitzt einen ländlich geprägten Kern. Umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt auch hier der dörfliche Charakter erhalten. Die Bebauung ist aufgelockert, die Ortsstruktur klar abgegrenzt, wodurch sich Oberteisbach deutlich von urbaneren Ortsteilen unterscheidet.

Teilbereich 8 - Piegendorf

Piegendorf ist ein südlich gelegener Ortsteil der Gemeinde Loiching, der sich durch seinen eigenständigen dörflichen Charakter innerhalb des niederbayerischen Hügellands auszeichnen. Piegendorf präsentiert sich als kleiner, historisch gewachsener Ortsteil mit locker gruppierten Gehöften, eingebettet in eine weitgehend unversiegelte Agrarlandschaft. Die Bebauung ist überschaubar und folgt keiner urban verdichteten Struktur, sondern spiegelt eine traditionelle, landwirtschaftlich geprägte Siedlungsweise wider.

Teilbereich 9 – Weigendorf

Weigendorf ist ein südlich gelegener Ortsteil der Gemeinde Loiching. Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Ortsteil und grenzt im Westen unmittelbar an den Scheiblbach an. In der Umgebung befinden sich Siedlungsflächen und im Osten befinden sich Waldflächen.

Teilbereich 10 – Weigendorf (Hinterfeld)

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil von Weigendorf und grenzt im Westen unmittelbar an bestehende Siedlung an. Darüber hinaus ist die Fläche umgeben von landwirtschaftlicher Nutzung.

Teilbereich 11 – Weigendorf (Gmkg. Weigendorf, Fl. Nrn. 38, 45, 46, 46/1)

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten von Weigendorf, hat eine Größe von ca. 1,2 ha und wird als private Wiesenfläche genutzt. In der näheren Umgebung befinden sich Wald- und Siedlungsflächen.

Teilbereich 12 - Oberwolkersdorf (Gmkg. Weigendorf, Fl. Nrn. 1564/1 TF, 1564/3, 1568)

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten vom Ortsteil Oberwolkersdorf, hat eine Größe von ca. 4,6 ha und wird als private Ackerfläche bzw. private Garten- und Wiesenfläche genutzt. Im Westen grenzen Siedlungsflächen an, in der näheren Umgebung befinden sich zudem weitere Ackerflächen.

Teilbereich 13 – Oberwolkersdorf (Gmkg. Weigendorf, Fl. Nrn. 1373/1, 1373/2, 1374/5, 1374/2, 1375 TF)

Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Ortsteil Oberwolkersdorf und hat eine Größe von ca. 3.000 m². Die Fläche wird als private Wiese mit Gehölzstrukturen genutzt und ist umgeben von Siedlungsflächen.

Teilbereich 14 – Wendelskirchen (Gmkg. Weigendorf, Fl. Nrn. 1367, 1382, 1385, 1385/2, 1386/1, 1389 TF, 1390 TF)

Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Ortsteil Wendelskirchen und hat eine Größe von ca. 5,8 ha. Die Fläche wird als private Ackerfläche, Wiese bzw. als private Gartenfläche genutzt und ist umgeben von Siedlungsflächen sowie weiteren landwirtschaftliche genutzten Ackerflächen.

Teilbereich 15 – Wendelskirchen (Gmkg. Weigendorf Fl. Nr. 1431)

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand von Wendelskirchen und hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Die Fläche wird als Sportheim genutzt und wird als Grünfläche dargestellt. Die Fläche für den Friedhof im Norden, wird ebenfalls mit aufgenommen.

Teilbereich 16 - Oberwolkersdorf (Gmkg. Weigendorf, Fl. Nr. 1455, TF der Fl. Nrn. 1455/3, 1453/1, 1453/4, 1453/7, 1455/4)

Der Änderungsbereich befindet sich mittig im Ortsteil Oberwolkersdorf und hat eine Größe von ca. 3500m². Die Fläche ist bebaut und umgeben von Siedlungsfläche. Sie wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden beachtet und berücksichtigt.

4.2 Regionalplan Landshut, Region 13

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.



Abbildung 2 – Raumstrukturkarte
Quelle: Regionalplan Landshut

Die Gemeinde Loiching liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing, in der Entwicklungsachse Landau – Dingolfing – Landshut. In dem Gebiet sind keine Vorranggebiete dargestellt. Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Folgende zu beachtende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlung und Freiraum (B II):

- *Vorrang der Innenentwicklung (G 1.4): Der Flächenverbrauch soll vorrangig durch die Revitalisierung bestehender Strukturen und ein aktives Flächenmanagement reduziert werden.*
- *Siedlungsgliederung: Die räumliche Trennung von Siedlungsgebieten soll durch den Erhalt von Freiflächen und Trenngrün gesichert werden, um ein Zusammenwachsen von Orten zu verhindern.*
- *Anpassung an demographischen Wandel: Die Siedlungsstruktur muss auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme (ca. 8 % bis 2035) und das steigende Durchschnittsalter reagieren.*

5. Wirksamer Flächennutzungsplan und Teilfortschreibung

5.1 Tabellarische Übersicht

Nachfolgend werden für die änderungsrelevanten Teilbereiche 1 -16 die, im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.2011 dargestellten Flächennutzungen mit im Rahmen der Teilfortschreibung vorgesehene künftige Darstellungen systematisch in tabellarischer Form gegenübergestellt.

Diese Gegenüberstellung dient der transparenten Darstellung geplanter Änderungen und der Nachvollziehbarkeit städtebaulicher Zielsetzungen.

Teilbereich	Bisherige Darstellung des wirksamen FNP i.d.F.v. 21.11.2011	Neue Darstellung gem. Teilfortschreibung
Teilbereich 1:	landwirtschaftl. Nutzfläche	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 2:	landwirtschaftl. Nutzfläche	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 3:	landwirtschaftl. Nutzfläche	allgem. Wohngebiet (WA)
Teilbereich 4:	landwirtschaftl. Nutzfläche	allgem. Wohngebiet (WA)
Teilbereich 5	landwirtschaftl. Nutzfläche	allgem. Wohngebiet (WA)
Teilbereich 6	landwirtschaftl. Nutzfläche	allgem. Wohngebiet (WA)
Teilbereich 7	Mischgebiet Dorf (MD), landwirtschaftl. Nutzfläche	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 8	Mischgebiet Dorf (MD), Grünfläche	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 9	gliedernde, abschirmende Ortsrand Grünflächen	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 10	landwirtschaftl. Nutzfläche	allgem. Wohngebiet (WA)


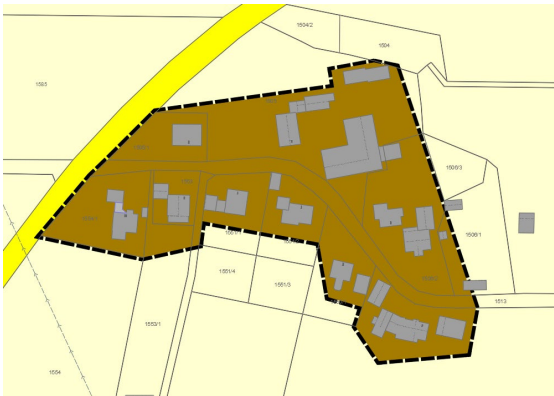
Teilbereich 11	allgem. Wohngebiet (WA), gliedernde, abschirmende Ortsrand Grünflächen	landwirtschaftl. Nutzfläche
Teilbereich 12	landwirtschaftl. Nutzfläche; gliedernde, abschirmende Ortsrand Grünflächen	landwirtschaftl. Nutzfläche
Teilbereich 13	landwirtschaftl. Nutzfläche	Mischgebiet Dorf (MD)
Teilbereich 14	allgem. Wohngebiet (WA); landwirtschaftl. Nutzfläche; gliedernde, abschirmende Ortsrand Grünflächen; Sport- platz	landwirtschaftl. Nutzfläche und Grünfläche
Teilbereich 15	Grünflächen für den Gemein- bedarf - Friedhof, landwirt- schaftl. Nutzfläche,	Grünflächen für den Ge- meinbedarf - Sportplatz, Fläche für Gemeinbedarf – sportlichen und sozialen Zwecken dienend
Teilbereich 16	gliedernde, abschirmende Ortsrand-Grünflächen	allgem. Wohngebiet (WA)

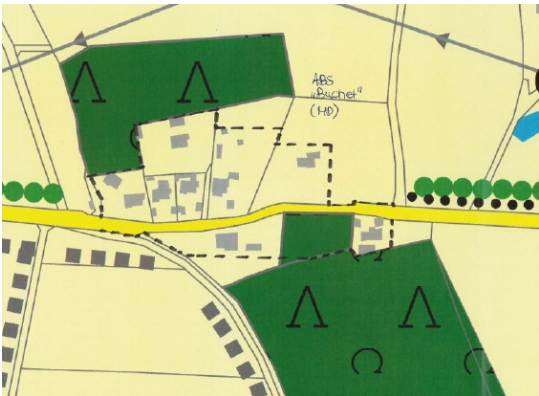

5.2 Darstellungen der Flächenneuausweisungen

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden Bauflächen neu dargestellt, als auch nicht mehr benötigter Flächenausweisungen zurückgenommen.

Insgesamt werden rund 4,4 ha Mischgebiet Dorf (MD), 11,1 ha allgemeines Wohngebiet (WA), 2,9 ha Grünfläche und 0,4 ha Flächen für Gemeinbedarf neu dargestellt – dem gegenüber werden an anderer Stelle bisherige Bauflächendarstellungen von rund 2,7 ha für allgemeine Wohngebiete, 0,9 ha Mischgebiete Dorf (MD), 0,15 ha Mischgebiet (MI), 4,2 ha Grünfläche und 0,05 ha Flächen für Gemeinbedarf zurückgenommen.

Die konkreten Änderungen werden im Folgenden zeichnerisch gegenübergestellt:

Teilbereich 1: Ortsteil Anzenbrunn	
<p>FNP alt</p> 	<p>FNP neu</p> 
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Außenbereichsatzung, Dez 2019
Größe Änderungsbereich	ca. 1,8 ha
Lage	Ortsteil Anzenbrunn, nordöstlich von Oberwolkersdorf und direkt östlich der Kreisstraße DGF 9 gelegen
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 1,8 ha) Neu: Mischgebiet Dorf MD (+ 1,8 ha)

Teilbereich 2: Ortsteil Buchet	
<p>FNP alt</p> 	<p>FNP neu</p> 
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Außenbereichsatzung, April 2019
Größe Änderungsbereich	ca. 1,5 ha
Lage	Ortsteil Buchet, ca. 7 km südlich von Loiching in Richtung Aham an der Kreisstraße DGF 9 gelegen
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 1,5 ha) Neu: Mischgebiet Dorf MD (+ 1,5 ha)

Teilbereich 3 – Ortsteil Kronwieden, BG „Neukreuz“	
FNP alt	FNP neu
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	§13 b Verfahren
Größe Änderungsbereich	ca. 2,9 ha
Lage	Ortsteil Kronwieden, südlicher Ortsrand
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 2,9 ha) Neu: allgem. Wohngebiet WA (+ 2,9 ha)

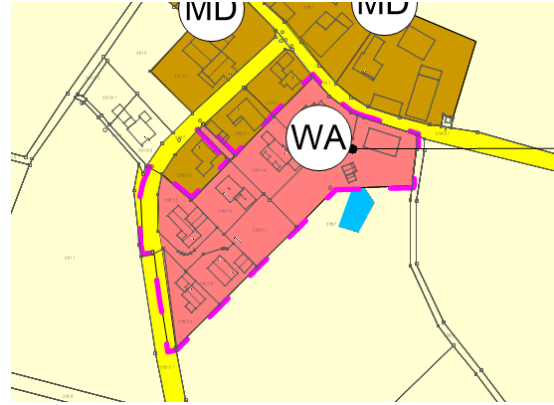
Teilbereich 4 - Ortsteil Loiching, BG „Hochkreuz“	
FNP alt	FNP neu
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	§13 b Verfahren
Größe Änderungsbereich	ca. 1,9 ha
Lage	Ortsteil Loiching, westl. Ortsrand, nördl. der Kreisstraße DGF1
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 1,9 ha) Neu: allgem. Wohngebiet WA (+ 1,9 ha)

Teilbereich 5 - Ortsteil Oberspechtrain, BG „Am Angerweg“

FNP alt



FNP neu

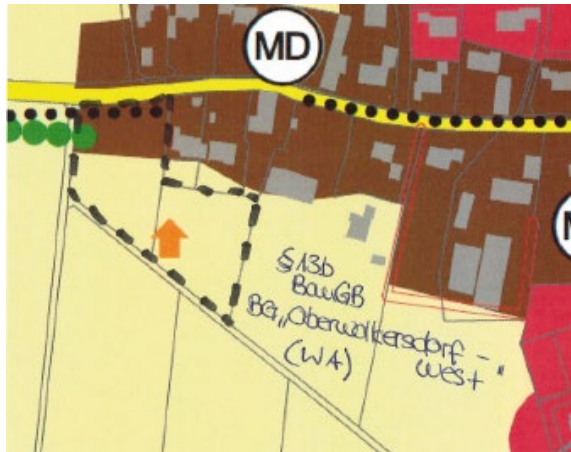


Allgemeine Beschreibung

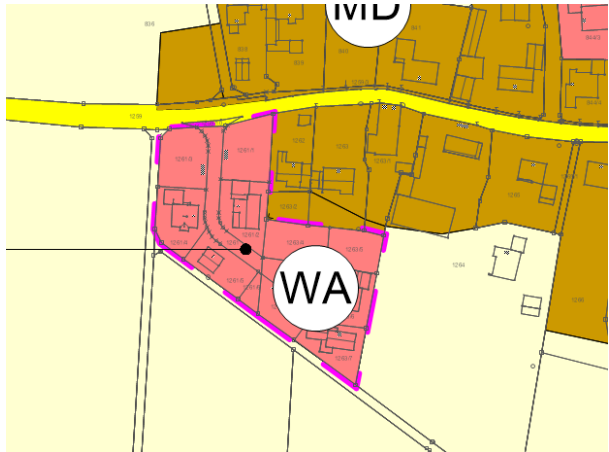
Verfahren	§13 b Verfahren
Größe Änderungsbereich	Ca. 2,8 ha
Lage	Ortsteil Oberspechtrain, südlicher Ortsrand
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 2,8 ha) Neu: allgem. Wohngebiet WA (+ 2,8 ha)

Teilbereich 6 - Ortsteil Oberwolkersdorf, BG „Oberwolkersdorf - West“

FNP alt



FNP neu



Allgemeine Beschreibung

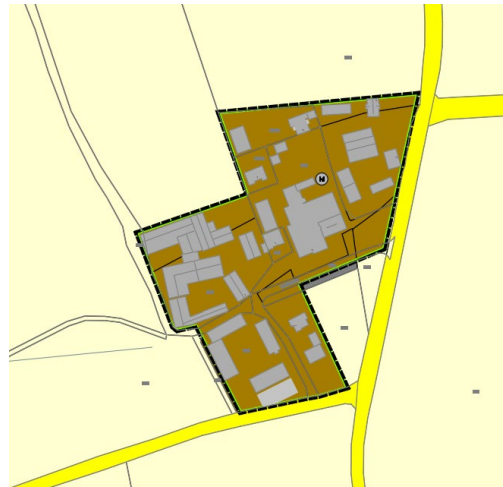
Verfahren	§13 b Verfahren
Größe Änderungsbereich	Ca. 0,7 ha
Lage	Ortsteil Oberwolkersdorf, westl. Ortsrand, südl. Kirchberger Str.
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfl. (- 0,5 ha) Mischgebiet Dorf (- 0,2 ha) Neu: allgem. Wohngebiet WA (+ 0,7 ha)

Teilbereich 7 - Ortsteil Oberteisbach	
FNP alt	FNP neu
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Entwicklungssatzung)
Größe Änderungsbereich	ca. 3,3 ha
Lage	Ortsteil Obereisbach, südöstlich von Loiching gelegen
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfl. (- 0,9 ha), Mischgebiet Dorf MD (- 0 ha) Neu: Mischgebiet Dorf MD (+ 0,9 ha)

FNP alt



FNP neu



Allgemeine Beschreibung

Verfahren

Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Entwicklungssatzung)

Größe Änderungsbereich

ca. 3,3 ha

Lage

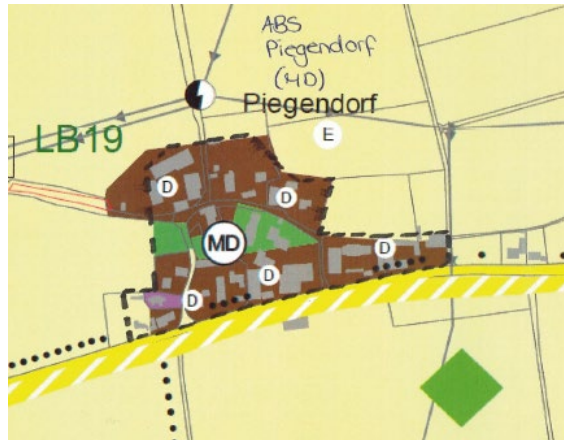
Ortsteil Obereisbach, südöstlich von Loiching gelegen

Flächendarstellung

Alt:
 landwirtschaftl. Nutzfl. (- 0,9 ha),
 Mischgebiet Dorf MD (- 0 ha)
Neu:
 Mischgebiet Dorf MD (+ 0,9 ha)

Teilbereich 8 – Ortsteil Piegendorf

FNP alt




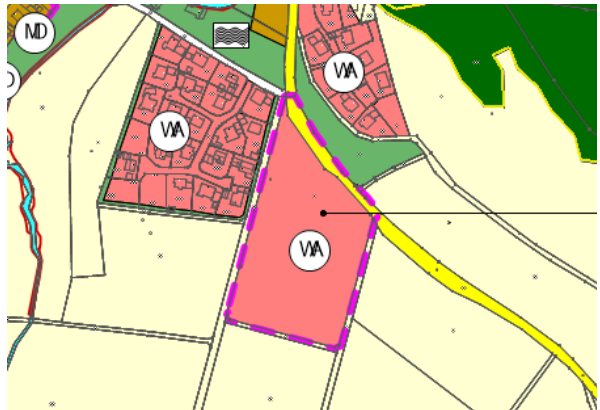
FNP neu



Allgemeine Beschreibung

Verfahren	Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB
Größe Änderungsbereich	ca. 3,5 ha
Lage	Ortsteil Piegendorf, südöstlich von Loiching gelegen
Flächenausweisung	<p>Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 0,1 ha), Mischgebiet Dorf MD (- 0 3 ha), Grünfläche (- 0,5 ha), Fläche Gemeinbedarf (-0,05ha)</p> <p>Neu: landwirtschaftl. Nutzfläche (+0,35 ha), Mischgebiet Dorf MD (-0,2 ha)</p>

Teilbereich 9 – Ortsteil Weigendorf	
FNP alt	FNP neu
	
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Einbeziehungssatzung)
Größe Änderungsbereich	ca. 0,3 ha
Lage	Ortsteil Weigendorf, östlich des Scheiblbachs, westl. der Bergstraße, nördl. der Badstr., südl. des Leitenwegs
Flächendarstellung	Alt: Grünfläche (- 0,3 ha) Neu: Mischgebiet Dorf MD (+0,3 ha)

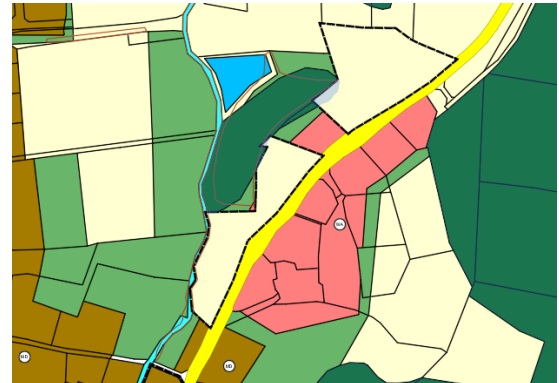
Teilbereich 10 – Ortsteil Weigendorf, BG „Hinterfeld“	
FNP alt	FNP neu
	
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	§ 13 b Verfahren
Größe Änderungsbereich	ca. 2,4 ha
Lage	Ortsteil Weigendorf, südlicher Ortsrand
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 2,4 ha) Neu: allgem. Wohngebiet WA (+ 2,4 ha)

Teilbereich 11 - Ortsteil Weigendorf (Fl. Nrn. 38, 45, 46, 46/1)

FNP alt




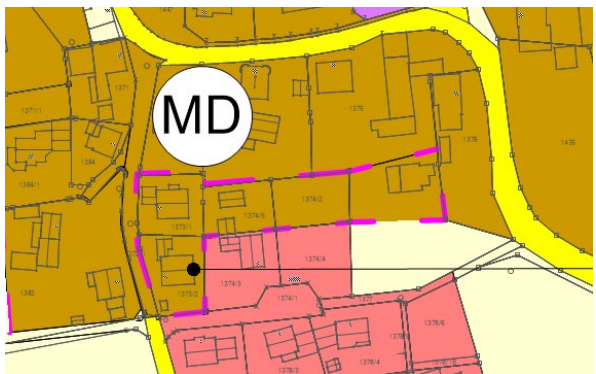
FNP neu



Allgemeine Beschreibung

Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	ca. 1,2 ha
Lage	Ortsteil Weigendorf, am östlichen Ortsrand, 2 Teilflächen westl. der Bergstraße
Flächendarstellung	Alt: allgem. Wohngebiet WA (- 0,4 ha), Grünfläche (- 0,5 ha), landwirtschaftl. Nutzfläche (-0 ha) Neu: landwirtschaftl. Nutzfläche (+1,2 ha)

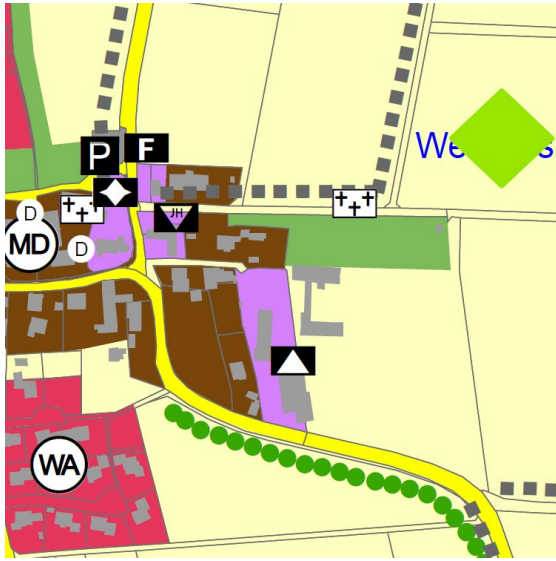
Teilbereich 12 - Ortsteil Oberwolkersdorf (Fl. Nrn. 1564/1 (TF), 1564/3, 1568)	
FNP alt 	FNP neu 
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	ca. 1 ha
Lage	Ortsteil Oberwolkersdorf, nordöstlicher Ortsrand,
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 0 ha), allg. Wohngebiet WA (- 0,3 ha), Mischgebiet MI (- 0,15 ha), Grünfläche (- 0,3 ha), Gewerbegebiet GE (- 0,15 ha), Neu: landwirtschaftl. Nutzfläche (+ 0,9 ha)

Teilbereich 13 – Ortsteil Wendelskirchen (Fl. Nrn. 1373/1, 1373/2, 1374/5, 1374/2, 1375 TF)	
FNP alt 	FNP neu 
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	ca. 0,3 ha
Lage	Ortsteil Wendelskirchen, westl. Baumgartener Str., südl. Ahamer Str., nördl. Pfarrer-Mendhart-Str.
Flächendarstellung	Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 0,3 ha), Neu: Mischgebiet Dorf MD (+ 0,3 ha)

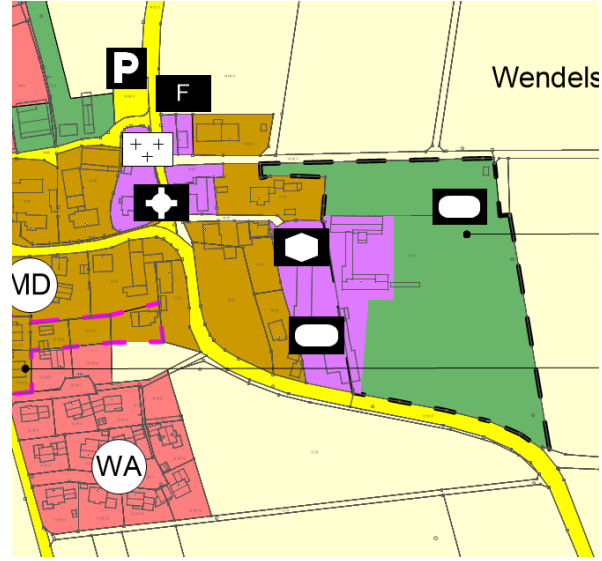
Teilbereich 14 - Ortsteil Oberwolkersdorf / Wendelskirchen	
(Fl. Nrn. 1367, 1382, 1385, 1385/2, 1386/1, 1389 TF, 1390)	
FNP alt	FNP neu
Allgemeine Beschreibung	
Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	3,7 ha
Lage	Ortsteil Oberwolkersdorf / Wendelskirchen, südlich von Oberwolkersdorf und westlich von Wendelskirchen, südlich der Flurstraße, südlich „Am Weiher“, östlich „Am Sportplatz“, westlich Ahamer Straße
Flächendarstellung	<p>Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 0,03 ha), allg. Wohngebiet WA (- 1,4 ha), Grünfläche – Sportplatz (- 1,7 ha)</p> <p>Neu: landwirtschaftl. Nutzfläche (+ 2,9 ha) Grünfläche (+ 0,8 ha)</p>

Teilbereich 15 – Ortsteil Wendelskirchen (Fl. Nr. 1431)

FNP alt



FNP neu



Allgemeine Beschreibung

Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	ca. 2,5 ha
Lage	Ortsteil Wendelskirchen, östlicher Ortsrand von Wendelskirchen nördlich der Ahamer Straße und südl. Kirchweg
Flächendarstellung	<p>Alt: landwirtschaftl. Nutzfläche (- 2,0 ha), Grünfläche Friedhof (- 0,56 ha),</p> <p>Neu: Grünfläche - Sport (+ 2,1 ha), Fläche für den Gemeinbedarf – Sport (+0,4 ha)</p>

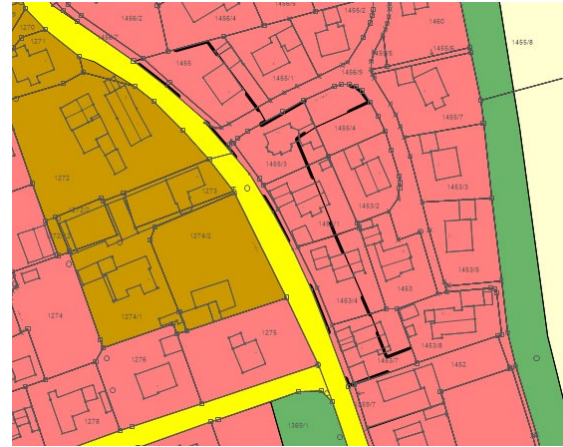
Teilbereich 16 – Ortsteil Oberwolkersdorf,

Fl. Nr. 1455, Teilflächen der Fl.Nrn. 1455/3, 1453/1, 1453/4, 1453/7, 1455/4

FNP alt



FNP neu



Allgemeine Beschreibung

Verfahren	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Größe Änderungsbereich	0,3 ha
Lage	Ortsteil Oberwolkersdorf, östlich der Ahamer Straße
Flächendarstellung	Alt: Grünfläche (- 0,3 ha) neu: Allgemeines Wohngebiet (+0,3 ha)

6. Planungsalternativen und Standortwahl

Die Darstellung der Änderungsbereiche im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans basiert auf der Notwendigkeit, bestehende Diskrepanzen zwischen der tatsächlichen baulichen Nutzung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan zu beseitigen.

In den Teilflächen 1-10 sind Flächendarstellungen durch rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen bereits konkretisiert worden, diese werden in die Teilfortschreibung übernommen.

In den betroffenen Teilflächen 11-16 hat sich eine dauerhafte Nutzung etabliert, die nicht mit den bisherigen Darstellungen im Planwerk übereinstimmt, bzw. die gewählten Bauflächendarstellungen im wirksamen FNP entsprechen nicht mehr der Planungsabsicht der Gemeinde Loiching.

Durch die gezielte Anpassung dieser Bereiche wird eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung unterstützt, die sowohl den örtlichen Gegebenheiten als auch den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht. Die ausgewählten Standorte zeichnen sich durch ihre funktionale Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge, ihre verkehrliche Erschließung sowie ihre infrastrukturelle Anbindung aus.

Zudem wird durch die Anpassung in diesen Bereichen die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sichergestellt. Die Änderungen tragen dazu bei, die kommunale Gesamtplanung inhaltlich zu harmonisieren, planungsrechtliche Klarheit zu schaffen und die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans wiederherzustellen. Damit wird eine rechtssichere Grundlage für zukünftige städtebauliche Entscheidungen geschaffen.

7. Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung – also bei der Änderung des Flächennutzungsplans – nicht erforderlich. Die Ausgleichsbilanzierung ist kein Gegenstand auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern ist, sofern erforderlich, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigungsebene vorzulegen.

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13–15 BNatSchG) sowie den Empfehlungen einschlägiger Leitfäden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ist die detaillierte Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, durchzuführen.

Die vorbereitende Bauleitplanung dient primär der Darstellung von Nutzungsabsichten und Entwicklungszielen im Gemeindegebiet. Da sie keine unmittelbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auslöst, sondern lediglich vorbereitenden Charakter hat, entfällt hier die Pflicht zur Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Erst wenn konkrete bauliche Maßnahmen im Rahmen eines Bebauungsplans vorbereitet werden, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft fachlich zu erfassen, zu bewerten und – sofern erforderlich – durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege integrativ in die städtebauliche Planung einzubeziehen, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erhalten.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2024 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vombeschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 1.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden.
- 1.4 Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 1.5 Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom vom bis öffentlich ausgelegt.
- 1.6 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Loiching, den

.....

Heidi Hitzenberger, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

- 1.7 Das Landratsamthat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Loiching, den

.....

..... (Siegel Landratsamt)

1.8 Ausgefertigt

Loiching, den

.....

Heidi Hitzenberger, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

1.9 Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Loiching, den

.....

Heidi Hitzenberger, 1. Bürgermeisterin (Siegel)