

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing-Landau

Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 1

Loiching „Hochkreuz“

gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

ENTWURF: 10.02.2025

FASSUNG: 10.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72 , 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing-Landau

Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 1

Loiching „Hochkreuz“

gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 10.02.2025

FASSUNG: 10.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT SATZUNG

§ 1	Rechtsgrundlagen.....	2
§ 2	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	2
§ 3	Zulässigkeit von Vorhaben.....	3
§ 4	Inkrafttreten.....	3
	Verfahrensvermerke.....	4

Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Loiching folgende Änderung:

Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans Loiching „Hochkreuz“

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

§ 2 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Deckblattänderung Loiching „Hochkreuz“ der Gemeinde Loiching umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 428, 429, 429/1 der Gemarkung Loiching. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000. Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 10.02.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sieht die Änderung eine Anpassung der Straßenführung und die damit einhergehende Umstrukturierung der Parzellierung vor.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den _____

1. *Bürgermeister Günter Schuster*

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes Loiching "Hochkreuz" mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Billigungs- & Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am beschlossen.
- c) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis durchgeführt.
- e) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Gemeinde Loiching, den

.....

1. *Bürgermeister Günter Schuster*

- f) Ausgefertigt:

Gemeinde Loiching, den

.....

1. *Bürgermeister Günter Schuster*

- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Loiching, den

.....

1. *Bürgermeister Günter Schuster*

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing-Landau

Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 1

Loiching „Hochkreuz“

gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 10.02.2025

FASSUNG: 10.02.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

B E G R Ü N D U N G

1. Ausgangssituation	2
1.1 Änderungsanlass	2
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
1.3 Planungsauftrag	3
1.4 Lage und Größe des Plangebiets	3
2. Änderung durch das Deckblatt Nr. 1	3
3. Schutzgebiete / geschützte Objekte	3
4. Immissionen	4
5. Auswirkungen der Planung	4

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans für Loiching „Hochkreuz“, Gemeinde Loiching.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 2022, der mittels planlichen und textlichen Festsetzungen die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und begrenzt. Die Festsetzungen sollen nun bezüglich der Straßenführung und der sich daraus ergebenden Umstrukturierung der Parzellierung dem aktuellen Bedarf angepasst und optimiert werden.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplans wird, nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die oben genannten Änderungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Loiching hat in der Sitzung vom 23.07.2024 den Beschluss für die Deckblattänderung Nr. 1 getroffen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an die „OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG“ aus Landau a. d. Isar übertragen.

1.4 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 428, 429, 429/1 der Gemarkung Loiching.

2. Änderung durch das Deckblatt Nr. 1

Der Geltungsbereich wird nicht verändert.

Ebenfalls bleiben alle Festsetzungen wie z.B. Nutzungskreuz, Geschosszahl, GRZ, GFZ, Bauweise, sowie Gebäudeform gleich.

Die bereits unter 1.1 genannten Änderungen ermöglichen eine optimierte Anbindung des Baugebiets an den Bestand und gewährleisten eine effizientere Nutzung der verfügbaren Flächen.

Konkret soll die bisher festgesetzte Straßenführung angepasst und die damit einhergehende Umstrukturierung der Parzellierung vorgenommen werden. Im Bereich der geänderten Straßenführung wird die bisherige Parzelle von 720 m² in zwei neue Parzellen von 660 m² und 645 m² aufgeteilt.

Zudem wird auf Parzelle Nr. 3 die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür wird eine Fläche von 40 m² für den Bau und Betrieb zur Verfügung gestellt.

3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7340-0027: Siedlung, verebnetes Grabenstück & verebnetes Grabenwerk, (Viereckschanze der späten Laténezeit) vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

- D-2-7340-0114: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Daher wird folgendes Vorgehen festgelegt:

Gemäß Art. 1 BayDSchG ist der Erhalt dieser Bodendenkmäler vor Ort anzustreben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) empfiehlt, die Planung so anzupassen, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermieden oder minimiert werden. Eine Umplanung oder Verlagerung des Vorhabens sollte geprüft werden.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Immissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Damit verbunden sind typische Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche, die aus der Bewirtschaftung resultieren können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen sind ortsüblich und grundsätzlich zu dulden.

Im Rahmen der Planung wird daher darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht als unzumutbar anzusehen sind. Dies dient der Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

5. Auswirkungen der Planung

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Anliegende sind im passenden Maß und dem aktuellen Stand des Bauens.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf grünordnerische Belange zu erwarten.

Landau an der Isar, den _____

Thomas Ebner, B. Eng.