



## Gemeinde Loiching

### Bebauungsplan „Kronwieden West IV“

**Deckblatt Nr. 1**

Entwurf: 20.10.2025

# **Satzung**

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

## **1. Deckblattänderung Bebauungsplan „Kronwieden West IV“**

### **§ 1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils geltenden Fassungen.	

### **§ 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grundstücke Flurnummern 1397/3, 1398/2 und 1402/19 der Gemarkung Loiching sind vom Geltungsbereich der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Kronwieden West IV“ erfasst. Im Zuge der 1. Deckblattänderung werden die zulässige Zahl der Wohnungen, sowie die Festsetzungen zum Gebäude geändert.

## **§ 3. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich ist als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## **§ 4. Textliche Festsetzungen**

### **5. Zulässige Zahl der Wohnungen**

MU 1, Parzelle 2 (FINr. 1397/3): Zulässig sind bis zu 16 Wohneinheiten (WE)

### **6. Gebäude**

#### **Ausgestaltung der vierten Geschosse bei MU 1:**

Die Grundfläche des jeweiligen vierten Geschosses darf sich über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erstrecken.

## **§ 5. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den

Erster Bürgermeister  
Günter Schuster

# Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Kronwieden West IV“ für die Ortschaft Kronwieden, Gemeinde Loiching.

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2021, in dem die zulässige Zahl der Wohnungen auf 8 WE begrenzt wurde. Die Grundfläche des jeweiligen vierten Geschosses darf nicht mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Um eine gestalterisch und planerisch sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist eine Anpassung dieser Festsetzungen von Nöten. Im Detail wären hiermit die Änderungen der Festsetzungen wie folgt festzulegen:

- MU 1, Parzelle 2 (FINr. 1397/3): Zulässig sind bis zu 16 Wohneinheiten (WE)
- MU 1: Die Grundfläche des jeweiligen vierten Geschosses darf sich über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erstrecken

### 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll 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 werden. 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 § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 BauGB durchgeführt werden.

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

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 Lage und Größe des Plangebiets**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 1397/3, 1398/2 und 1402/19 der Gemarkung Loiching in der Gemeinde Loiching.

### **2. Änderung durch das 1. Deckblatt**

Eine Änderung in der Geometrie der Planzeichnung im Bezug auf die Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird auf die Flurnummern 1397/3, 1398/2 und 1402/19 der Gemarkung Loiching reduziert.

Konkret sollen im Innenbereich auf der Flurnummer 1397/3, Gemarkung Loiching zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten (insgesamt 16 WE) entstehen, was die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten nach sich zieht.

Die Änderung der Grundfläche des vierten Geschosses ist vor allem aufgrund der verschiedenen Nutzungen u.a. Wohnnutzung in den oberen Geschossen ausschlaggebend.

Durch die Erhöhung der Wohneinheiten der Flurnummer 1397/3 des Bebauungsplans „Kronwieden West IV“ wird eine gestalterisch und planerisch sinnvolle Bebauung möglich.

Zudem führt die Änderung der zulässigen Grundfläche im vierten Geschoss zu einer optimalen Ausnutzung des Potentials der Wohnnutzung.

### **3. 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 bleiben die grünordnerischen Festsetzungen wie bisher erhalten.

Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Entwurf und Planfertigung:

---

Maria Magdalena Detter,  
Verwaltungsfachwirtin  
Bauamt

Loiching, den 20.10.2025

## **II. Verfahrensvermerke**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans Loiching durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis Verfahren beteiligt.

### **3. BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

### **4. SATZUNG**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 16. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Loiching“ in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Loiching, den

Günter Schuster  
Erster Bürgermeister

### **5. AUSFERTIGUNG**

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Loiching, den

Günter Schuster  
Erster Bürgermeister

### **6. BEKANNTMACHUNG**

Die Satzung wurde am 25.01.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Loiching, den

Günter Schuster  
Erster Bürgermeister