

Entwicklungspotenziale ausschöpfen

Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet ist zu überarbeiten

Loiching. (ko) Ein Flächennutzungsplan zeigt bekanntlich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde kartografisch und textlich auf. Er ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit und erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet. Und hierzu nun sind die in einem Schreiben der Regierung von Niederbayern getroffenen Vorgaben eindeutig: Vor dem Hintergrund einer dort angestrebten nachhaltigeren Flächenentwicklung ist auch die Gemeinde gefordert. Dabei geht es um nicht weniger als um eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans für die gesamte Flur der Gemeinde. Landesentwicklungsplan und Regionalplan geben die Zielsetzungen vor.

In einem Schreiben der Regierung heißt es dazu unter anderem: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ Und an anderer Stelle: „Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch die Revitalisierung bestehender Strukturen und die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.“

Innenentwicklung hat Vorrang vor Neuausweisung

Die Folge: Die Planunterlagen sind um einen detaillierten Bedarfsnachweis und eine detaillierte, begründete Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen im Gemeindegebiet von Loiching zu ergänzen. Wie Bürgermeister Günter Schuster dazu mitteilte, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch einige Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichnet. Diese Flächen sind überwiegend Privatflächen, die die Gemeinde Loiching nicht erwerben und somit auch nicht beplanen kann. Die Regierung fordert von der Gemeinde nun eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Flächen. Die Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich entspricht nur dann dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan, wenn keine Innenbereichsflächen mehr zur Verfügung stehen. Die Innenbereichsflächen, welche der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, sollen aus dem Flächennutzungsplan entfernt bzw. deren Kennzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, damit die Regierung einen aktuellen Überblick über die zur Verfügung stehenden Grundstücke erhält. Vor diesem Hintergrund beschließt der Gemeinderat gemäß Baugesetzbuch, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt zu ändern und zu aktualisieren. Betroffen ist das gesamte Gemeindegebiet. Mit der Planung soll das Ingenieurbüro Längst aus Landshut-Kumhausen beauftragt werden.

Neues Baugebiet in Wendelskirchen

Zum Thema passend wurden im unmittelbaren Anschluss die Planungen für ein neues Baugebiet auf den Weg gebracht. Es ging hierbei um den neuen Bebauungsplan Wendelskirchen-Süd, zu welchem der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst wurde. Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang von Wendelskirchen südlich der Staatsstraße ST2045 gegenüber der Sportanlage und sieht die Schaffung von vierzehn Wohneinheiten vor. Nach Westen hin schließt es an die bestehende Bebauung an. Der baulichen Nutzung nach wird es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handeln.

Ausgehend von der Anregung, dass man sich bei den Festlegungen im Auslegungsbeschluss an den Maßgaben für die benachbarte Pfarrer-Menhart-Straße orientieren sollte, ging es in einer ausgiebigen Diskussion im Rat im Wesentlichen um die Festsetzungen für Dachgauben, die Bepflanzung der Grünflächen und um mögliche Flachdächer. Für die erste Auslegung wurde die Streichung von Flachdächern, sowie die Zulässigkeit von Dachgauben festgelegt. Auf den nördlichen Grünflächen, zur Staatsstraße hin, sollen Bäume gepflanzt werden. Um der Diskussion etwas die Spitze zu nehmen, verwies der Bürgermeister darauf, dass es sich um die erste Auslegung handele, die noch geändert werden könne. Der Gemeinderat billigte den vom Ingenieurbüro Planteam, Landshut, ausgearbeiteten Bebauungsplan Wendelskirchen-Süd in der Fassung vom 4. September sowie die textlichen Festsetzungen dazu einschließlich der getroffenen Änderungen. Über den zweiten Teil der umfangreichen Agenda berichtet die Heimatzeitung gesondert.