

Änderung des Flächennutzungsplanes  
durch Deckblatt Nr. 16.2  
„WA Otzing Bahnhof“



Gemeinde Otzing  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung  
zum  
Vorentwurf  
22.03.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Anlass und Ziel des Flächennutzungsplans .....	2
	1. Anlass der Änderung .....	2
	2. Umgrenzung des Geltungsbereiches .....	2
	3. Planungsziel.....	2
B	Beschreibung des Planungsgebietes .....	2
	1. Geographische Lage und Verkehrsanbindung.....	2
	2. Wasserversorgung.....	2
	3. Schmutzwasserbeseitigung .....	2
	4. Niederschlagswasserbeseitigung.....	3
	5. Stromversorgung .....	3
C	Umweltbericht/ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	3
	1. Umweltbericht .....	3
	2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	3

Anlage 1      Umweltbericht

## A Anlass und Ziel des Flächennutzungsplans

### 1. Anlass der Änderung

Der Gemeinderat Otzing hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16.2 beschlossen.

Es erhält die Bezeichnung „WA Otzing Bahnhof“.

Die Gemeinde Otzing verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 29.05.1996 rechtskräftig ist. In diesem ist das geplante Gebiet als „Bahnanlage“ ausgewiesen, daraus soll eine Teilfläche künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### 2. Umgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.315 qm und erstreckt sich über folgende Flurnummern:

Gemarkung Otzing, Fl.nr. 225/20	(1.221 qm)
Gemarkung Otzing, Fl.nr. 225/5	(1.121 qm)
Gemarkung Otzing, Fl.nr. 225/39	(242 qm)
Gemarkung Otzing, Fl.nr. 225/38	(690 qm)
Gemarkung Otzing, Fl.nr. 225/37	(41 qm).

Mit der Schließung des Bahnhofes Otzing wurde das alte Bahnhofsgebäude (Fl.nr. 225/5) von der Deutschen Bahn veräußert. Das Gebäude soll umgebaut und Wohnzwecken zugeführt werden.

### 3. Planungsziel

Die Gemeinde Otzing möchte einen Teil des ehemaligen Bahngeländes bzw. das Bahnhofsgebäude einer Nutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zuführen.

## B Beschreibung des Planungsgebietes

### 1. Geographische Lage und Verkehrsanbindung

Das Gebiet liegt in der Gemeinde Otzing direkt an der Bahnlinie Landshut – Bayerisch Eisenstein. An das Gebiet grenzen im Süden ein allgemeines Wohngebiet und im Westen ein Gewerbegebiet an. Die Anbindung erfolgt über die bereits bestehende Bahnhofsallee und weiter über die Bahnhofsstraße zur Kreisstraße DEG 5.

### 2. Wasserversorgung

Im Planungsgebiet besteht eine gemeindliche Wasserversorgung.

### 3. Schmutzwasserbeseitigung

Im Planungsgebiet besteht ein Mischwasserkanal mit Ableitung zur zentralen

Kläranlage in Otzing.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planungsgebiet besteht, wie unter 3. angeführt, ein Mischwasserkanal.

5. Stromversorgung

Die bestehende Stromversorgung erfolgt über das Bayernwerk.

## C Umweltbericht/ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 1. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein **Umweltbericht** zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der **Begründung zum Bauleitplan** (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind. Der Umweltbericht ist den Unterlagen als eigener Teil Anlage 1 zu Begründung angefügt.

### 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Es ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend dem Leitfaden (StMLU, 2. Erweiterte Auflage 2003) anzuwenden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Im vorliegenden Fall ist das überplante Gebiet bisher Teil der „Bahnanlagen“. Unter Bahnanlagen ist die Gesamtheit der Anlagen, die für den Eisenbahnbetrieb notwendig sind, z. B. Bahnhofsgebäude, Schienen, Weichen u. ä., alle Grundstücke und sonstige Einrichtungen einer Eisenbahn. Im speziellen Fall handelt es sich um das ehem. Bahnhofsareal, welches üblicherweise mit größeren befestigten Flächen ausgestattet ist. Der westl. Teil der Änderung umfasst einen Bereich, der bisher schon für Wohnen genutzt ist (Wohnhaus m. Garten). Insofern ist mit der hier geplanten Änderung der Art der Nutzung zu einem Wohngebiet keine Erhöhung des Versiegelungs- und Nutzungsgrads gegenüber dem Ausgangszustand verbunden. Somit ist auch kein Ausgleichserfordernis abzuleiten aus der vorliegenden Änderung durch Deckblatt 16.2.

Aufgestellt:

Plattling, den 22.03.2018

Gemeinde Otzing

Ingenieurgesellschaft  
Wasmeier und Partner mbH  
Flurweg 8, 94447 Plattling

1. Bürgermeister Johannes Schmid  
Gemeinde Otzing