

Änderung des Flächennutzungsplans Bayerisch Eisenstein

Entwurf vom 20.08.2015

Deckblatt Nr. 3, „Erweiterung Gewerbegebiet Güterhallenstraße“



VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE BAYERISCH EISENSTEIN
HERR BÜRGERMEISTER BAUER
ANTO- PECH- WEG 2
94252 BAYERISCH EISENSTEIN



.....
Georg Bauer (Unterschrift)
Erster Bürgermeister

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung zum Deckblatt	4
2.	Umweltbericht	6
3.	Flächennutzungsplan vor/ nach Änderung	13

1 Begründung zum Deckblatt

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Bayerisch Eisenstein hat in der Sitzung vom 20.07.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich südlich der Bahntrasse zwischen Güterhallenstraße und Landesgrenze beschlossen.

2. Änderungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 27.11.1984 sind die Flächen südlich des Gleiskörpers als „Bahnanlage“ und „Gewerbegebiet“ erfasst. So auch die Fläche mit der Flurnummer 435, Gemarkung Bayerisch Eisenstein, welche teils als „Bahnanlage“ teils als „Gewerbegebiet“ dargestellt ist. Das westlich daran angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 441, Gemarkung Bayerisch Eisenstein ist komplett als „Bahnanlage“ ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 3 sieht vor, das bestehende Gewerbegebiet auszuweiten und beide Grundstücke komplett zu integrieren.



Abb. 1: FNP, lila dargestellt die Flächen, die zu GE werden sollen

3. Städtebauliche Begründung

Die überplanten Flächen liegen derzeit größtenteils brach. Die vorgesehene Nutzung „Bahnanlagen“ ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Die entsprechende Freistellung von Eisenbahn- Betriebszwecken wurde bereits beantragt und in Aussicht gestellt.

Bayerisch Eisenstein, welches eine lange Tradition des Fremdenverkehrs und Tourismus aufweisen kann, kämpft seit längerer Zeit mit dem demografischen Wandel. Einwohnerzahlen und auch Gästezahlen gehen zurück.

Dem entgegenzuwirken wurden bereits in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen getroffen, um Bayerisch Eisenstein sowohl für Einwohner als auch Gäste wieder attraktiv zu machen. Neben verschiedenen Maßnahmen durch das staatliche Förderprogramm „Stadtumbau West“ (Errichtung der Arberlandhalle, Neugestaltung der Ortsdurchfahrt mit angrenzenden Gehwegen, aktuelle Planung zur Neugestaltung des Areals des

Arberwellenbades), dem Naturpark, der seinen Hauptsitz in den sanierten Grenzbahnhof verlegte und diesen mit Ausstellungen bereichert, gab es auch erfolgreiche Bemühungen privater Personen, den Ort zu beleben.

Durch diese Maßnahmen wurde besonders der Bereich um die Bahnstraße gestärkt. Museen auf internationalem Niveau, hochwertige Gaststätten und ein mit der Gemeinde gemeinsam realisierter, generationenübergreifender Bewegungsparcours (errichtet auf Grundstück Flur Nr. 441) entwickeln zusammen mit dem Grenzbahnhof die Bahnstraße zur touristischen Schlagader Bayerisch Eisensteins.

Vorliegende Deckblattänderung soll diesen Trend weiterhin ermöglichen, indem die gesamten Flächen der Flurnummern 441 und 435, Gemarkung Bayerisch Eisenstein als Gewerbegebiet für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereit stehen.

So reicht momentan die Vorstellung von Parkplätzen für die bereits genannten Sehenswürdigkeiten bis hin zu Streichelzoos oder Segway-Parks.

In jedem Fall ist die touristische Entwicklung in einem ansonsten brachliegenden Areal städtebaulich als positiv zu sehen.

4. Ausgleichsregelung

Auf Ebene der Genehmigungsplanungen sind, falls erforderlich, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem gängigen Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzuhandeln.

5. Ent-/Versorgung

Die vorgesehenen Nutzungen benötigen weder Wasserversorgung noch Schmutzwasserentsorgung.



Deggendorf, 20.08.2015
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
10941 Deggendorf
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



Änderung FNP durch Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Bayerisch Eisenstein
Landkreis: Regen
Reg.- Bezirk: Niederbayern

20.08.2015

2. Umweltbericht



Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.1 Einleitung

2.1.1 Ziele und Darstellung

2.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Bayerisch Eisenstein hat die Ausweitung des bestehenden Gewerbegebiets an der Güterhallenstraße um die Flur Nummern 435 und 441 beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für weitere, touristische Nutzungen zu schaffen. Mit dieser Ausweisung soll das touristische Angebot in Bayerisch Eisenstein gestärkt werden.

2.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.



Abb. 2: FNP alt



Abb. 3: FNP geplant

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Bahnanlagen“ ausgewiesen.

Die Gemeinde besitzt außerdem einen Landschaftsplan, der aber aufgrund des Maßstabs 1:40.000 zum Bearbeitungsgebiet keine konkrete Aussage trifft und daher hier nicht mit geändert werden soll.

2.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Bahntrasse, im Osten an die Landesgrenze, im Süden an das zu erweiternde Gewerbegebiet und im Westen an ein Waldstück an.



Abb. 6: Luftbild, markiert das überplante Grundstück, lila der zu ändernde Teil, orange ist bereits „GE“

2.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs liegt seit Jahrzehnten brach. Einst als Erweiterungsfläche der Bahn gedacht, auf der sich auch eine Güterhalle befand, wurde auf der geschotterten Fläche teilweise noch Holz gelagert, größtenteils fiel sie brach. Im Zuge des Verkaufes des Grundstücks durch die Bahn wurde das Gelände gerodet und mit Oberboden angedeckt.

2.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Vegetation

Wie oben erwähnt, kann die Vegetation momentan auf eine reine Wiesenfläche mit einzelnen Strauch- oder Gehölzgruppen reduziert werden.

Kartierte Biotope liegen nicht im Planungsbereich vor. Die Fläche befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet. Ca. 100 m südöstlich der Fläche grenzt das SPA bzw. FFH Gebiet Nationalpark Bayerischer Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet an. Die Fläche befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“.



Abb. 7: Luftbild,
grün markiert: Landschaftsschutzgebiet
rot kariert: SPA bzw. FFH Gebiet



Abb. 8: Blick auf die Fläche, Blickrichtung Südwest

2.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Gewerbegebiet schafft die Gemeinde Bayerisch Eisenstein die Möglichkeit, auch diese Seite des Bahnhofs zu entwickeln und damit den Ort nachhaltig zu stärken. Für das Schutzgut Mensch sind somit ausschließlich positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Inwieweit dieses Schutzgut beeinträchtigt oder verbessert wird, kann zum aktuellen Stand nicht beurteilt werden, da noch keine konkrete Planung vorliegt.

Schutzgut Boden

Auch für dieses Schutzgut kann aufgrund der noch nicht ausgearbeiteten Planung keine konkrete Aussage getroffen werden. Vor dem Hintergrund, dass jedoch nur „naturverträgliche“ Planungen entstehen sollen, ist ein Eingriff in den Boden nahezu ausgeschlossen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich verläuft ein Bach. Inwieweit dieser in den weiteren Planungen mitaufgenommen wird, zeigt sich ebenfalls erst in der Detailplanung und muss gegebenenfalls über ein Wasserrechtsverfahren abgewickelt werden.

Schutzgut Luft / Klima

Bei den momentan vorgesehenen, „naturverträglichen“ Nutzungen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft ausgeschlossen werden.

Landschaft

Auch für dieses Schutzgut kann aufgrund der noch nicht ausgearbeiteten Planung keine konkrete Aussage getroffen werden. Vor dem Hintergrund, dass jedoch nur „naturverträgliche“ Planungen entstehen sollen, ist eine Verschlechterung dieses Schutzgutes ebenfalls nahezu ausgeschlossen.

Kultur- und Sachgüter

Auch für dieses Schutzgut kann aufgrund der noch nicht ausgearbeiteten Planung keine konkrete Aussage getroffen werden. Vor dem Hintergrund, dass jedoch nur „naturverträgliche“ Planungen entstehen sollen, ist ein Eingriff in den Boden nahezu ausgeschlossen.

Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung kann vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden, was einen erneuten Bruchfall der Fläche unter den nun gegebenen Umständen bedeuten würde.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Konkrete Planungen sind in enger Abstimmung mit den entsprechenden Behörden zu entwickeln.

2.5 Planungsalternativen

2.5.1 Standortalternativen

Da die vorliegende Deckblattänderung ortsbezogen und nicht vorhabensbezogen ist, gibt es hierzu keine Standortalternativen.

2.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung kann vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Wie in Punkt 2.3 bereits erwähnt, sieht der aktuelle FNP für die Fläche „Bahnanlagen“ vor, was jedoch mangels Bedarf zu einem erneuten Brachfall der Fläche führen würde.

2.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Eine Überwachung der Umweltauswirkung ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

2.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP/ LP der Gemeinde Bayerisch Eisenstein herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bayerisch Eisenstein möchte mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit schaffen, die südliche Seite des Bahnhofes weiterzuentwickeln. Zwar gibt es bereits erste Überlegungen (Parkplatz, Streichelzoo etc.), konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor. Lediglich die Zielsetzung, nämlich eine Ergänzung des auf der Nordseite begonnenen Tourismusangebotes unter dem Motto „Natur und Kultur“, steht fest.

Detaillierte Pläne sind im Zuge von Einzelbaugenehmigungen einzureichen, so dass mit vorliegender Deckblattänderung lediglich die Grundvoraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen.



Deggendorf, 20.08.2015
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20

E-mail: ibi@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



3 Flächennutzungsplan Bayerisch Eisenstein, Deckblattänderung Nr.3
„Erweiterung Gewerbegebiet Güterhallenstraße“



Flächennutzungsplan, Bestand



Flächennutzungsplan, geplante Änderung