

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche  
Sitzung des Marktgemeinderates Eging a. See am  
18.04.2024**



**TOP 11.**

**Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mittels Deckblatt Nr. 15 und  
Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eging a. See mittels Deckblatt Nr.  
21 -Parallelverfahren-**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1  
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ mittels Deckblatt Nr. 15 im Parallelverfahren wurde in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und in der Zeit vom 05.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung brachte folgende Ergebnisse:

Folgende Behörden haben sich mit Planung einverstanden erklärt bzw. keine Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht:

- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- ZAW Donau-Wald
- Gemeinde Aicha v. Wald
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung v. 19.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Eging a. See beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 15 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Ferienparks Pullman City zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach RP Donau-Wald B I 1.4 (Grundsatz) soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die

landschaftsgebundene Erholung haben. Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Nach RP Donau-Wald B I 2.3.1 (Grundsatz) sollen als Ergänzung zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen landschaftliche Vorbehaltsgebiete zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes beitragen. In diesen Gebieten kommt dem Erhalt der Freiraumfunktionen und den gebietspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zu.

Nach RP Donau-Wald B I 2.3.2 (Grundsatz) sollen in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die jeweilige Eigenart des Landschaftsbildes und die dort vorhandenen charakteristischen Landschaftselemente erhalten und entwickelt werden.

Nach RP Donau-Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Nach RP Donau-Wald B IV 5.2 (Grundsatz) ist es u. a. von besonderer Bedeutung zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison, zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur, zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

Nach RP Donau-Wald B IV 5.4 (Grundsatz) ist bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.

Nach BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 (Grundsatz) soll die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen so weit wie möglich vermieden werden.

Nach LEP 5.4.1 (Grundsatz) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. (...) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

Nach Regionalplan Donau-Wald B IV 6.6 (Grundsatz) ist darauf hinzuwirken, dass die Wälder in der Region zur Wiederherstellung ihrer Vitalität in standortgerechte Wälder umgebaut werden. (...)

Nach BayLplG Art. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9 (Grundsatz) soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

#### Bewertung der Planung:

Der Pullman Ferienpark bzw. die Westernstadt ist ein bedeutender Baustein im touristischen Angebot des Landkreises Passau und mit seinem vielfältigen Angebot an Events und Veranstaltungen Ziel vieler Ferien- und Tagesgäste aus Nah und Fern. Eine Sicherung dieser Einrichtung für die Zukunft und eine Anpassung an die sich ändernden Markterfordernisse ist daher von besonderem Interesse für die Region (vgl. RP 12 B IV 5.2). Damit sich die positive Entwicklung des Ferienparks fortsetzt und zahlreiche direkte und indirekte Arbeitsplätze rund um die Westernstadt gesichert und geschaffen werden können, sind auch künftig Investitionen in die Attraktivität und Erweiterung der Westernstadt notwendig. Allerdings sind die Festlegungen zu den einzelnen Sondergebieten im Bebauungsplan sehr unspezifisch und lassen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen

zu. So ist in den textlichen Festsetzungen an keiner Stelle erkennbar, dass es sich hier um eine Westernstadt bzw. einen Freizeitpark handelt. Ein klares touristisches Profil ist aus den Festlegungen jedenfalls nicht erkennbar. Es wird daher empfohlen, die Planungen auf der Basis eines touristischen Gesamtkonzeptes zu erstellen und die möglichen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten auch darauf abzustimmen.

**Abwägung:** Die Sicherung dieses touristischen Angebotes, das weit über die Region hinaus geht ist in besonderem Interesse der Marktgemeinde. Entsprechend hat dieser Belang für die Kommune ein ganz besonderes Gewicht.

Ein touristisches und städtebauliches Gesamtkonzept wird erarbeitet, in der Begründung erläutert und in der Planung entsprechend umgesetzt. Es werden Ziele formuliert und die Nutzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete darauf abgestimmt und konkretisiert.

Das Plangebiet für die Erweiterung schließt an die vorhandene Bebauung des Ferienparks an und entspricht diesbezüglich den Anforderungen von LEP 3.3.

Auch die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche und die zu erhaltenden Waldränder im Erweiterungsbereich wohl gegeben. Allerdings ist das Durchgrünungskonzept für die Erweiterungsflächen und die vorgesehenen Parkplatzflächen, für die der vorhandene Wald gerodet werden soll, nicht durchgeplant. Die Festlegungen im Bebauungsplan hierzu sind sehr unkonkret, so dass der „Zielzustand“ nicht erkennbar ist. Darüber hinaus liegen den Unterlagen keine Geländeschnitte bei, so dass eine abschließende Bewertung hinsichtlich der landschaftlichen Einbettung nicht abgegeben werden kann (RP 12 B II 1.3 und B IV 5.4).

**Abwägung:** Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die planlichen Festsetzungen zum Walderhalt an den randlichen Flächen mit der ergänzenden Eingrünung gegeben. Die Durchgrünung erfolgt durch planliche und textliche Festsetzungen, da es dem Betreiber offenstehen soll, wo genau in der Fläche der Sondergebiete die Grünflächen geplant werden.

Das Deckblatt wird um einen Bestandteil ergänzt, in dem das Gelände mit entsprechenden Schnitten dargestellt wird.

Einer der Kernpunkte der Planung ist die Neuschaffung von Parkplätzen auf dann betriebseigenen Grundstücken. Insgesamt sollen 1.000 Stellplätze für PKW und 30 für Busse entstehen. Das hierfür vorgesehene Areal besteht aus Waldflächen, die im Regionalplan Donau-Wald teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und (räumlich nicht deckungsgleich) im Wald- funktionsplan als Erholungswald dargestellt sind. Da Waldflächen vielfältige Wohlfahrtsfunktionen übernehmen, steht deren Inanspruchnahme für Siedlungs- oder Infrastrukturzwecke in Konflikt zu mehreren Grundsätzen der Raumordnung (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 4, LEP 5.4.1 und LEP 3.1). Aus den Planunterlagen ergibt sich nicht, ob auch Alternativen im Offenlandbereich geprüft wurden, oder die Inanspruchnahme von Waldflächen reduziert werden kann (z.B. durch ein flächensparendes und den Eingriff reduzierendes Parkdeck). Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald ist daher den Stellungnahmen der Naturschutz- und Forstbehörden besonderes Gewicht beizumessen und auf einen möglichst großen Walderhalt hinzuwirken. Die Erweiterung des Freizeitparks (insb. SO 1.2 und SO 6) betrifft ebenfalls Waldflächen. Insofern gelten auch hier die aufgeführten Belange wie für die Parkflächen.

**Abwägung:** Der Parkplatz ist für die weitere Entwicklung der Westernstadt dringend erforderlich. Die zu rodenden Waldflächen bestehen überwiegend aus Fichtenmonokulturen. Diese Waldbestände sind naturschutzfachlich und auch für den Erholungswert nicht wesentlich. Durch den langfristigen Erhalt der Westernstadt durch diese dringend notwendige Erweiterung wird dem Ziel der Erholung entsprochen. Zusätzlich besteht der Erholungswald in diesem Bereich in einer Größe von ca. 7 ha überwiegend aus einem reinen

Fichtenforst. Dieser Fichtenforst ist kein wesentlicher Bestandteil des Erholungswaldes. Die wenigen naturschutzfachlich hochwertigeren Waldanteile werden erhalten.

Nachdem Pullman City von Wald umgeben ist und Flächen im Offenlandbereich nicht zur Verfügung stehen, gibt es keine Alternative zur vorliegenden Planung. Die Parkflächen wurden unter Heranziehung der bestehenden Parkplatzflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Der Bau eines Parkhauses ist aufgrund der vorherrschenden Topografie derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar.

Im Bayerischen Waldgesetz steht unter Art. 9 Abs. 6:

„die Erlaubnis ist zu erteilen

1. Im Schutzwald, sofern Nachteile für die Schutzfunktion des Waldes nicht zu befürchten sind.

2. Im Erholungswald, wenn die Erholungsfunktion des Waldes nicht geschmälert wird.“

Nachdem in der Westernstadt eine große Erholungsfunktion gegeben ist, wird dieses Schutzziel durch die Erweiterung nicht gefährdet. Somit geht die Erholungsfunktion nicht verloren. Das Sondergebiet ist aus forstlicher Sicht genehmigungsfähig (siehe Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

Anders als in den Unterlagen zum Flächennutzungsplan (S. 4) bzw. Bebauungsplan (S. 6) bzw. dargestellt, befindet sich ein Teil des Plangebietes in einem Bereich, der im Regionalplan Donau-Wald als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Etwa die östliche Hälfte des Plangebietes betrifft demnach das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 32 „Wald- und Heckenlandschaften bei Fürstenstein“. Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind im Regionalplan der Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald und Offenland, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Erhalt der Komplexlebensräume der Rankenlandschaften, Erhaltung und Wiederherstellung der naturnahen Bäche mit ihrer natürlichen Gewässerdynamik, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion genannt. Eine Auseinandersetzung mit dem besonderen Gewicht der Belange von Natur und Landschaft, die mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet einhergehen, ist in den Unterlagen nicht erkennbar. Insofern ist derzeit nicht zu bewerten, ob RP 12 B I 2.3.1 und B I 2.3.2 hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist diesbezüglich ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

**Abwägung:** Die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet können hier im Wald nur folgende sein:

Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald und Offenland, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland.

Ebenso wurden auf der Fläche, die bereits im Deckblatt Nr. 14 als Ausgleich festgesetzt wurde, in dem strukturarmen Nadelholzforst eine Vielzahl an Maßnahmen getroffen, die zu einer deutlichen Aufwertung des Bestandes im Sinne des Vorbehaltsgebiet führen.

Die Naherholungsfunktion wird durch diese Erweiterung durch das umfangreiche Angebot an Erholungsangeboten deutlich verbessert.

Die Auseinandersetzung mit dem besonderen Gewicht der Belange von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht ergänzt.

Bei touristischen Einrichtungen wie der gegenständlichen Anlage ist von einem hohen Publikumsverkehr und einer Vielzahl von Events bzw. Sonderveranstaltungen auszugehen. Gerade bei gewachsenen Strukturen kommt hier die vorhandene Infrastruktur nicht selten an ihre Grenzen, weil sie nicht im gleichen Maß wie das Angebot „mitwächst“. Gleichermäßen stellt sich immer wieder die Problematik von Lärmbelastungen in der Umgebung, die mit dem Verkehrsaufkommen und den Emissionen durch den Park und den dort stattfindenden Veranstaltungen einhergehen. Den Unterlagen liegt aber kein Schallschutzgutachten bei, auch Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht getroffen. Hier ist deshalb eine Qualifizierung der Planunterlagen und eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig, um neben den gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz auch BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9 entsprechend Rechnung zu tragen.

**Abwägung:** Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

Ein Schallgutachten wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt. Es wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die jeweiligen Sondergebiete ermittelt.

Die ermittelten Emissionskontingente wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### Zusammenfassung:

Aus Sicht der Raumordnung ist die geplante Standortsicherung bzw. Erweiterung des Ferienparks hinsichtlich der Erfordernisse zum Tourismus grundsätzlich positiv zu werten. Die Festlegungen zu den möglichen Nutzungen innerhalb der einzelnen Sondergebiete sind aber sehr unspezifisch.

Die umfangreiche Inanspruchnahme von Waldflächen ist vor dem Hintergrund der vielfältigen Wohlfahrtsfunktionen des Waldes zu hinterfragen. Die Planung steht diesbezüglich in Konflikt zu mehreren Erfordernissen der Raumordnung. Eine flächensparende Ausführung der Parkplätze z.B. als Parkdeck ist angezeigt.

Dem Thema Lärmschutz ist besonders Rechnung zu tragen.

**Abwägung:** In der Begründung wird die Auseinandersetzung mit dem Konflikt der Inanspruchnahme von Waldflächen, den Erfordernissen der Raumordnung sowie dem Thema Lärmschutz ergänzt.

#### Hinweise:

Die textlichen Festsetzungen sind sehr vage gehalten und nicht abschließend formuliert. Diese ermöglicht zwar ein hohes Maß an Flexibilität für den Betreiber, lässt aber de facto auch keine wirkungsvolle Steuerung hinsichtlich der möglichen Nutzungen zu. Insbesondere hinsichtlich der Beherbergungskapazitäten und Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter in den einzelnen Sondergebieten sind aus hiesiger Sicht klarere Regelungen erforderlich. Auch eine begriffliche Schärfung ist notwendig (so ist z.B. nicht klar, was unter „Gästeübernachtung als Individualübernachtung“ zu verstehen ist). Der Verzicht auf die Darstellung von Baufenstern in den einzelnen Sondergebieten ist aus planerischer Sicht ebenfalls nicht überzeugend und sollte dringend überdacht werden.

**Abwägung:** Ein touristisches und städtebauliches Gesamtkonzept wird erarbeitet, in der Begründung erläutert und in der Planung entsprechend umgesetzt. Es werden Ziele formuliert und die Nutzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete darauf abgestimmt und konkretisiert.

Die dargestellten Baufenster werden im Sinne und zur Umsetzung des planerischen Konzepts beibehalten.

In den Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan (V 6) ist von einem „zukünftigen Campingplatzgelände“ die Rede. Aus den Planunterlagen geht aber nicht hervor, wo dies errichtet werden soll. Möglicherweise ist hier aber auch ein Schreibfehler gegeben, da in der ansonsten gleichlautenden Begründung vom „zukünftigen Freizeitparkgelände“ (S. 31 Bebauungsplan) die Rede ist.

**Abwägung:** Der Schreibfehler wird korrigiert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass zwei Ortseinsichten in Wintermonaten unzureichend und ungeeignet sind, das vollständige Artenspektrum zu erfassen. Auch wenn in der Bauleitplanung nur eine überschlägige Ermittlung des Artenschutzes notwendig ist, um Verbotstatbestände ausschließen zu können, wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, eine vollständige artenschutzfachliche Erfassung durchzuführen. Vogelnist- oder Fledermauskästen sind als CEF-Maßnahmen alleine nicht ausreichend. Zur langfristigen Sicherung qualitativ gleichwertiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch Baumgruppen aus der Nutzung zu nehmen.

**Abwägung:** Es fanden mehrere Ortsbegehungen auch während der Vegetationszeit statt, die Daten werden in der Begründung ergänzt. Weiterhin wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Regierung von Niederbayern sowie die entsprechenden Abwägungen dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Regierung von Niederbayern sowie die entsprechenden Abwägungen dazu zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich v. 12.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 12.01.2023 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/ n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.
2. Die Stellungnahme des Abfallrechts wird nachgereicht.
3. Rechtliche Beurteilung
  - a. Die vom Naturschutzreferenten angesprochene Grunddienstbarkeit muss vor dem Satzungsbeschluss bestellt sein; eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen
  - b. Die nach der Stellungnahme des Sg. 53 wohl erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung muss vorliegen, bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann
  - c. In Ziff. 1 der Begründung wird richtiger Weise § 1 Abs. 3 BauGB zitiert; die Notwendigkeit der Erweiterung wird aber außer durch den pauschalen Satz „um den

Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar" nicht näher und plausibel begründet; eine Prüfung, ob die geplante Erweiterung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, kann deshalb nicht erfolgen

- d. In Ziff. 2.3 der Begründung ist ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aufzunehmen
- e. Für eine so große Erweiterung wäre es durchaus hilfreich, die Fernwirkung der bestehenden Westernstadt aus verschiedenen Blickwinkeln in der Umgebung mit Fotos zu dokumentieren und darin am besten auch noch die geplante Erweiterung schematisch z. B. mit lt. Festsetzungen möglicher Bebauung darzustellen
- f. Lt. Aussage eines Geschäftsführers in der PNP vom 08.03.2023 sei eine langfristige Pacht der bestehenden Stellplätze am Pachtzins gescheitert; da mit einer Reduzierung der neu geplanten Parkfläche im Osten eine wesentliche Verkleinerung der Erweiterungsfläche erreicht werden könnte und damit gleich mehreren öffentliche Belangen in rechtskonformerer Weise Rechnung getragen werden könnte, sollten die Bemühungen in dieser Richtung ggf. auch unter Vermittlung zwischen den Parteien schon noch einmal verstärkt ins Auge gefasst werden; die gewünschten 1.000 Stellplätze könnten sich womöglich auch dort z. B. durch ein Parkdeck verwirklichen lassen
- g. Zu Ziff. 3.3.1.2 der Begründung stellt sich für uns die Frage, warum die Gemeinde im Dbl. 4 unter Ziff. 2.1 der Begründung angegeben hat, dass die Nutzung des damals neuen Parkplatzes durch eine Grunddienstbarkeit **gesichert ist**, dies aber jetzt doch nicht der Fall sein soll?
- h. Die Stellplatzablöse in Ziff. 3.3.1.3 der Begründung könnte hier evtl. trotzdem eine Lösung sein, weil die Gemeinde mit der Ablösesumme z. B. in die Lage versetzt werden könnte, die bisherigen Stellplatzflächen und evtl. sogar noch angrenzende Grundstücke zu erwerben, um dann dort öffentliche Stellplätze anbieten zu können
- i. Ob eine so große Parkplatzfläche im Osten eine wirksame „Abschirmung“ für Passerting darstellen kann, wird das Schallschutzgutachten zeigen
- j. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, könnte für die geplanten 1.000 Stellplätze die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses festgesetzt werden
- k. Ob die großzügigen Erweiterungsflächen im Osten unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Satz 1, Satz 2 und Satz 4 BauGB erforderlich und damit noch vertretbar sind, lässt sich anhand der dazu wenig aussagekräftigen Begründung nicht bewerten; da die Erweiterung lt. Plan annähernd einer Verdoppelung im Vergleich zur aktuell bebauten Fläche gleichkommt, sollte jedoch zumindest über eine abschnittsweise Entwicklung ausgehend vom Bestand nach Osten nachgedacht werden
- l. Ob die bestehende Gemeindestraße für die Westernstadt im geplanten Endausbau ausreichend ist, obliegt der Beurteilung der Gemeinde
- m. In der Begründung fehlen Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung, wie § 2a Satz 2 Nr. 1 BauBG dies fordert, z. B. bzgl. Lärm; das erforderliche Schallschutzgutachten liegt bedauerlicher Weise noch nicht vor, was vor allem deshalb verwundert, weil lt. Seite 2 zum Obi. 4 schon eines vorliegt, das damit „nur“ auf den neuesten Stand der aktuellen Planung angepasst werden müsste

- n. Den bei der geplanten Erweiterung voraussichtlich noch weiter zunehmenden Zu- und Abfahrtsverkehr gilt es auch im Gutachten zu würdigen
- o. In Ziff. 3.4 der Begründung brauchen die textlichen Festsetzungen nicht noch einmal vollumfänglich aufgeführt sein; vielmehr ist städtebaulich und ortsplanerisch zu begründen, warum diese so gewählt wurden
- p. In Ziff. 1.2 des Umweltberichts (UB) ist zu ergänzen, wie groß die Erweiterung ggü. dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist
- q. In Ziff. 2 des UB ist der letzte Absatz zu überarbeiten
- r. In Ziff. 11 des UB fehlen die wichtigen Punkte Flächenverbrauch (Boden) und Lärmauswirkungen (Mensch)
- s. Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für die sonstigen Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen; es sollte überlegt werden, ob es nicht sinnvoll wäre, den Bereich des Dbl. 15 als Zweckbestimmung in z. B. „SO Westernstadt“ umzubenennen; ob „Ferienpark Pullman“ für den Geltungsbereich des Dbl. noch die zutreffende Zweckbestimmung ist, gilt es zu hinterfragen; wenn man diesen Begriff „googelt“ erscheint jedenfalls nicht die Westernstadt
- t. Die Baugrenzen sind gerade im östlichen Bereich kaum erkennbar; eine Vereinheitlichung der Festsetzung könnte erreicht werden, wenn die Baugrenze zu jeder Grundstücksgrenze, privaten Zufahrt, Gemeindestraße und jeder „grün eingefärbten“ Fläche pauschal z.B. 5 m Abstand einhalten würde und dieser Abstand im Plan auch so bemaßt würde; das würde auch die praktische Handhabung erleichtern
- u. Für eine eindeutige Anwendbarkeit des Plans, wäre eine Darstellung im M 1: 1.000 sinnvoll
- v. Die Knödellinie zwischen SO 1.1 und 7 ist nicht eindeutig
- w. Die Knödellinien sollten die grün eingefärbten Flächen nicht einschließen
- x. Der Begriff „Freizeitpark“ ist hier näher zu konkretisieren, z. B. mit „Westernstadt“
- y. Im B-Plan ist außer den Anlagen, die allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung auch der Störungsgrad der Anlagen festzusetzen; innerhalb des Sondergebiets ist auf die Verträglichkeit dieser Nutzungen untereinander (z. B. Übernachtungsmöglichkeiten und Eventflächen) zu achten; dabei kann auf die Regelungen der BauNVO in den Baugebieten der §§ 2 - 9, d. h. auf die sich daraus ergebende Verträglichkeit des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zurückgegriffen werden; die Verträglichkeit gilt es aber auch im Verhältnis zu schutzwürdiger Nachbarbebauung zu prüfen; für die Bestimmung des zulässigen Störgrads und der Schutzwürdigkeit des Sondergebiets sind also die konkrete Zweckbestimmung des Sondergebiets und die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen zu berücksichtigen; dies hat auch Folgen für die Anwendbarkeit der Vorschriften und Regelwerke zum Immissionsschutz; in ihnen werden Sondergebiete auch nicht wie die Baugebiete der §§ 2 - 10 BauNVO eingeordnet; auf die Festsetzungen im Einzelnen für ein sonstiges SO-Gebiet ist deshalb besondere Sorgfalt zu verwenden; anders als in den festgesetzten allgemeinen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO hängt von der Bestimmtheit der jeweiligen Festsetzungen die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ab; darüber hinaus kann



infolge fehlender Bestimmtheit die Festsetzung eines SO-Gebiets selbst bereits unwirksam sein

- z. Entsprechend der Zweckbestimmung des SO-Gebiets ist im B-Plan festzusetzen, in welchem Umfang Stellplätze zulässig sind, da § 12 Abs. 2 BauNVO die Zulässigkeit nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf lediglich für SO-Gebiete, die der Erholung dienen, einschränkt
- aa. Bei der GRZ-Festsetzung stellt sich die Frage, wie diese jeweils berechnet werden soll, da die einzelnen SO-Flächen nicht jeweils einzelne Grundstücke sind; es müsste als zumindest noch ergänzt werden, dass die angegebenen Größen der jeweiligen Sondergebiete auch die für die GRZ-Berechnung relevante Grundstücksflächen i. S. v. § 19 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 BauNVO darstellen; zur Überprüfbarkeit der Flächenmaße ist noch ein entsprechender Plan beizufügen
- bb. Für die sog. GRZ II gilt eine Höchstgrenze von 0,8; wenn diese noch einmal überschritten werden soll, ist diese Notwendigkeit explizit städtebaulich zu begründen; dabei sind in die Begründung auch die damit verbundenen Auswirkungen einzustellen; erst dann kann eine Beurteilung durch uns erfolgen
- cc. Die GRZ I darf durch die sog. GRZ II um max. 50 % überschritten werden; wenn hiervon noch einmal abgewichen werden soll, ist diese Notwendigkeit explizit städtebaulich zu begründen; dabei sind in die Begründung auch die damit verbundenen Auswirkungen einzustellen; erst dann kann eine Beurteilung durch uns erfolgen
- dd. Wenn eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, ist die Abweichung von der offenen und geschlossenen Bauweise zu definieren
- ee. Es erschließt sich für uns nicht, warum hier die Wandhöhe nicht wie üblich vom Urgelände berechnet werden soll; hierzu findet sich auch in der Begründung keine Aussage bzw. Begründung
- ff. Die geforderte Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen sollte näher definiert werden, um später keine Auslegungsprobleme zu bekommen, z. B. könnte Rasengitterpflaster o. ä. festgesetzt werden
- gg. Gerade im Authentikbereich sollte überlegt werden, ob es nicht sinnvoller wäre, für die einzelnen Hütten/Zelte eine max. Grundfläche und dann noch eine zusätzliche Grundfläche für Nebenanlagen festzusetzen
- hh. Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig geplant sind, stellt sich die Frage, ob nicht zumindest für bestimmte Nutzungen Obergrenzen festgesetzt werden sollten, z. B. Personalunterkünfte oder Gästeübernachtung, auch um die Verträglichkeit für die Umgebung und die Gemeinde sicherzustellen
- ii. Welche planlichen Festsetzungen sind in Ziff. 8.1 gemeint?
- jj. Der Begriff Vegetationsfläche sollte näher definiert werden, da er auch als Planzeichen nicht erscheint
- kk. Sind mit festgesetzten Pflanzflächen in Ziff. 8.5 nur die mit Planzeichen 13.2 gemeint?
- ll. In Ziff. 8.8 fehlt die Angabe, wann die Ausgleichsflächen anzulegen sind
- mm. Zu Ziff. 9.3 merken wir an, dass Zäune nur innerhalb der Baugrenzen verfahrensfrei zulässig sein können

nn. Im letzten Hinweis ist „bei der Auslegung“ zu streichen

oo. Da der ÖFW lt. Begründung auch als Feuerwehzufahrt dienen soll, ist die Breite anzugeben; dass er entsprechend befestigt und ausgebaut ist, obliegt der Prüfung der Gemeinde

pp. Der/die Zufahrtsbereiche zu dem Gebiet sind im Plan anzugeben

qq. Festsetzungen zu Werbeanlagen fehlen, was wegen Art. 57 Abs. 1 Nr. 12g BayBO problematisch zu sehen ist

rr. Da es sich dort um bewegtes Gelände handelt, sollten für die einzelnen SO-Flächen jeweils zwei Schnitte vorgelegt werden; daraus ließe sich dann entnehmen, ob und in welchem Umfang noch Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen aufzunehmen sind

### **Abwägung:**

zu 3.a. Die Grunddienstbarkeiten werden vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

zu 3.b. Ein Satzungsbeschluss wird erst nach Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis gefasst.

zu 3.c. Die Begründung wird um weitere Aussagen zur Erforderlichkeit der geplanten Entwicklung ergänzt.

zu 3.d. Der Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird ergänzt.

zu 3.e. Das Gebiet ist von Wald umgeben und befindet sich am Hang einer Talsenke und ist damit nicht geländeexponiert. Eine erhebliche Fernwirkung ist damit ausgeschlossen. Zudem wird ein Geländemodell mit Bebauung zum Vergleich der Bestandssituation mit dem Zustand nach Durchführung der Planung erstellt. Die Fotos davon werden in der Begründung ergänzt.

zu 3.f. Die Parkflächen wurden unter Heranziehung der bestehenden Parkplatzflächen auf ein Mindestmaß reduziert. Der Bau eines Parkhauses ist aufgrund der vorherrschenden Topografie derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar.

zu 3.g. Weshalb im Deckblatt Nr. 4 festgehalten wurde, dass eine Dienstbarkeit bezüglich der Parkplätze eingetragen wird und dies nicht umgesetzt wurde, kann seitens der Gemeinde Eging a. See zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr geklärt werden.

zu 3.h. Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

zu 3.i. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in das Planungskonzept eingearbeitet und Schallkontingente festgelegt.

zu 3.j. Sh. Abwägung zu Punkt f.

zu 3.k. Eine Gegenüberstellung der Größe des bisherigen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans samt ergänzender Deckblätter und der Größe der geplanten Erweiterungsfläche wird in der Begründung ergänzt. Danach umfasst dieser Geltungsbereich rd. 23,8 ha und soll mit der vorliegenden Planung um rd. 6,5 ha erweitert werden. Weiterhin wird auf die Abwägung zu Punkt 3.c. verwiesen.

Eine Entwicklung in Abschnitten ist aufgrund der Topographie des zwischen bestehender Westernstadt und Erweiterungsfläche vorhandenen Geländes nicht praktikabel. Der geplante neue Parkplatz wird vollständig gebraucht. Das SO 6.2. stellt insbesondere nach der Erstellung des Parkplatzes und aufgrund des großflächigen Erhalts des Feuchtgebiets eine Verbindungsspanne zum Bestand dar, die lediglich geringfügig genutzt wird. Die Nutzung

dieser Fläche beschränkt sich auf einzelne Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten sowie Rastplätze für Familien, wobei die Wegeführung im Vordergrund steht. Insofern ist die Entwicklungsfläche in Richtung Osten ohnehin ein separater Abschnitt.

zu 3.l. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

zu 3.m. Die Ergebnisse des Schallgutachten wurden in das Planungskonzept eingearbeitet.

zu 3.n. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

zu 3.o. Ein touristisches und städtebauliches Gesamtkonzept wird erarbeitet, in der Begründung erläutert und in der Planung entsprechend umgesetzt. Es werden Ziele formuliert und die Nutzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete darauf abgestimmt und konkretisiert. Die künftigen textlichen Festsetzungen werden auf dem Satzungsplan angebracht.

zu 3.p. sh. Abwägung zu 3.k.

zu 3.q. wird überarbeitet.

zu 3.r. wird geprüft und ergänzt.

zu 3.s. Der Geltungsbereich des Deckblatts 15 wird umbenannt in: SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“.

zu 3.t. Die Baugrenzen werden genauer dargestellt. Dazu wird der Maßstab des Deckblatts von 1:2000 in 1:1000 umgewandelt.

zu 3.u. sh. Abwägung zu Punkt t.

zu 3.v. Dies wird im Entwurf grundlegend überarbeitet.

zu 3.w. Dies wird im Entwurf grundlegend überarbeitet.

zu 3.x. Der Geltungsbereich des Deckblatts 15 wird umbenannt in: SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“.

zu 3.y. Wird im Schallgutachten geprüft und ggf. werden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

zu 3.z. Für Sondergebiet 7 wird festgesetzt, dass explizit auch Stellplätze für Fahrzeuge zulässig sind.

zu 3.aa. Die GRZ-Berechnung basiert auf der Größe des im Bebauungsplan durch die orange Farbe festgesetzten jeweiligen Baulandes. Es sich dabei um die für die GRZ-Berechnung relevanten Flächen nach § 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Durch die Knödellinie wird für jedes Sondergebiet das ihm zugehörige Bauland klar definiert.

zu 3.bb. Die Festlegung der GRZ II wurde grundlegend überarbeitet und für jedes Sondergebiet festgelegt. Dabei wurde auf die Höchstgrenze geachtet.

zu 3.cc. Sh. Abwägung zu Punkt 3.bb. Die Begründung wird um eine städtebauliche Rechtfertigung der festgesetzten GRZ I und GRZ II ergänzt.

zu 3.dd. Die abweichende Bauweise wird wie folgt näher definiert: Gebäude dürfen länger als 50 m sein; die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind dabei einzuhalten.

zu 3.ee. Da aufgrund der bewegten Topographie der Erweiterungsfläche Geländeänderungen geplant sind, bestimmt sich die Gebäudehöhe ab fertigem Gelände.

Dazu werden die Niveaus der einzelnen bebaubaren Bereiche mittels Höhenlinien festgesetzt. Dies wird in der Begründung ergänzt.

zu 3.ff. Hier wird die Wasserdurchlässigkeit im Entwurf zum Deckblatt durch die Festsetzung der mittleren Abflussbeiwerte gesichert.

zu 3.gg. Ein Wechsel zwischen den Definitionsmöglichkeiten des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht vorgesehen. Die GRZ I und GRZ II sowie die Bauweise werden in den untergeordnet genutzten Sondergebietsflächen überarbeitet und reduziert, ebenso werden die Nutzungen eingeschränkt.

zu 3.hh. Die Nutzungen der jeweiligen Sondergebiete werden konkretisiert. Eine Deckelung der Gästeübernachtungsmöglichkeiten ist auf Ebene des öffentlichen Baurechts nicht möglich.

zu 3.ii.

Die in Ziffer 13.2 festgesetzten Pflanzungen

zu 3.jj.

Die Definition wird ergänzt. Es handelt sich um Flächen die nicht überbaut sind und Erdanschluss haben.

zu 3.kk.

Sowohl die in 13.2 als auch die Pflanzungen, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen erfolgen müssen.

zu 3.ll.

Die Ausgleichsflächen sind gemäß Rechtsprechung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes anzulegen.

zu 3.mm.

Hier wird im Bebauungsplan eine Festsetzung ergänzt, dass Nebenanlagen gemäß BayBO Art 57 nur bezogen auf die Zaunanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

zu 3.nn. Wird gestrichen

zu 3.oo. Die Breite wird angegeben.

Zu 3.pp. Die Zufahrtbereiche werden eingetragen und das Planzeichen 6.4 PlanZV ergänzt.

zu 3.qq. Es wird eine Festsetzung zu nach außen wirkenden Werbeanlagen formuliert.

zu 3.rr. Das Deckblatt wird um einen Bestandteil ergänzt, in dem das Gelände mit entsprechenden Schnitten dargestellt wird. Es wird eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen formuliert.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände 3.a – 3.rr des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände 3.a – 3.rr des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan

„SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Landratsamt Passau, SG Wasserrecht bzgl. Altlasten und Überschwemmungsgebiete v. 11.05.2023**

Keine Bedenken

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Keine Lage im festgesetzten oder vorläufig gesicherten Ü-Gebiet.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Bei Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 und § 4 Abs. 1 BBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise des Landratsamtes Passau, SG Wasserrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Hinweise des Landratsamtes Passau, SG Wasserrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Landratsamt Passau, SG Wasserrecht v. 11.04.2023**

Aus dem Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich, ob aus den geplanten Erweiterungsgebieten (vor allem SO 1.2, SO 3.1.-3.3, SO 6, SO 7)) eine Gewässerbenutzung (Einleitung von Abwasser oder Niederschlagswasser in ein Gewässer oder Grundwasser) nach § 9 WHG verbunden ist bzw. wie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelnen für das Erweiterungsgebiet des Dbl. 15 erfolgen soll bzw. geregelt ist. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen.

Soweit Niederschlagswasserbeseitigung über die bestehende genehmigte Entwässerung (Bescheid des LRA Passau v. 23.06.2016 an die PC Westernstadt GmbH & Co.KG) erfolgt, ist hierzu ein Änderungsantrag bezüglich Erweiterung des Einzugsgebietes zu stellen.

Soweit durch die Niederschlagswasserbeseitigung neue Gewässerbenutzungen (Einleitungs- und/oder Versickerungsstellen) erfolgen, sind für diese neue Wasserrechtsanträge zu stellen.

Erst nach Planvorlage kann dies dann wasserrechtlich behandelt werden.

Zur Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis ist ein förmliches Verwaltungsverfahren durchzuführen, das erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt. Auch müssen vor Antragstellung in der Regel die notwendigen Planunterlagen erst in Auftrag gegeben werden und gefertigt werden. Die Planunterlagen sind in 2-facher Ausfertigung sowie digital beim

Landratsamt Passau vorzulegen (vgl. auch „Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren“ -WPBV-)

Erst nach Abschluss der notwendigen Wasserrechtsverfahren mit Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis kann u. E. von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Auf das Rundschreiben des Landratsamtes Passau- Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

**Abwägung:** Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt und ist dem Entwurf des Deckblatts als Anlage beigelegt. Der zugehörige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung wurde eingereicht.

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise des Landratsamtes Passau, SG Wasserrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Hinweise des Landratsamtes Passau, SG Wasserrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

#### **Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde v. 05.05.2023**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung, da großflächige Eingriffe in Waldbereiche mit der Umsetzung einhergehen. Wälder sind hinsichtlich ihrer Ökosystemdienstleistungen (z. B. Luftreinigung, Wasserreinigung, Kaltluftentstehungsgebiet) als schützenswert einzustufen, weshalb Alternativen zu prüfen sind, die geplante Eingriffe gegebenenfalls überflüssig machen.

Generell bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht jedoch keine Versagungsgründe gegenüber der Planung. Sofern die Planung von Seiten der Gemeinde weiter vorangebracht wird, sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten.

**Abwägung:** Nachdem hier die Erweiterung der bestehenden Westernstadt geplant ist, kann diese nur im Anschluss an die bestehende Westernstadt erfolgen. Der Entwicklung eines neuen Standortes für die Einrichtungen (Parkplatz, weitere Attraktionen in Verbindung mit dem Bestand) im geplanten Erweiterungsbereich an anderer Stelle im Gemeindegebiet macht weder infrastrukturell noch wirtschaftlich einen Sinn. Somit kann nur im Anschluss an die bestehende Stadt die Erweiterung erfolgen. Nachdem im Norden die Ferienparksiedlung anschließt im Westen der bereits bestehende Parkplatz (anderer Eigentümer) kann sich die Westernstadt nur noch Süden und Osten erweitern. Diese Flächen sind mit Wald bestockt.

#### **Artenschutz**

Der Planung liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom März 2023 bei. Die zugrundeliegende Methodik des Fachbeitrags wird nicht näher erläutert. Nachdem zwei Ortsbesichtigungen stattgefunden haben, wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Worst-Case Betrachtung handelt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann eine Worst-Case Betrachtung naturschutzfachliche Erfassung nicht ersetzen. Worst-Case Annahmen können Erfassungen ergänzen, wenn sich gewisse Unsicherheiten aufgrund verbleibender Erkenntnislücken nicht ausschließen lassen. Ebenso erfordern Worst-Case Betrachtungen regelmäßig einen erhöhten Vorsorgeansatz und damit entsprechende Vermeidungs- und ggf.

CEF-Maßnahmen, weshalb diese zu einem erhöhten Aufwand für den Vorhabensträger führen können, obwohl die tatsächliche Betroffenheit unklar ist. Zur rechtssicheren Gestaltung des Bebauungsplanes sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau naturschutzfachliche Erfassungen notwendig.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher noch nicht erfolgen, folgende Anmerkungen sollten jedoch berücksichtigt werden:

Unter 1.2 2. Spiegelstrich ist ein formeller Fehler beim Datum der Endausfertigung des Bebauungsplans.

V4: Die Flächen sollten während der Bauphase mit einem Bauzaun o.ä. abgegrenzt werden.

V5: Die Herkunft ist dabei auf das Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ einzugrenzen.

CEF 1: Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein. Langfristig müssen jedoch gleichwertige Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen, weshalb zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG Baumgruppen aus der Nutzung genommen werden müssen.

**Abwägung:** Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Absprache mit der UNB überarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

### **Biotopschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann das Vorhandensein nach §30 BNatSchG geschützter Biotope nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da im Umfeld des als zu erhaltenden Feuchtwaldes Quellbereiche vorhanden sein müssten. Im Umweltbericht ist nicht näher definiert, ob eine Prüfung anhand des Bestimmungs-schlüssels für Flächen nach §30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG erfolgte. Entsprechende Vegetationskartierung müssen daher nachgefordert werden.

**Abwägung:** Die Quellbereiche wurden kartiert und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

### **Eingriffsregelung**

Innerhalb des Eingriffsbereichs sind feuchte bis nasse Waldstandorte vorhanden, welche partiell erhalten bleiben sollen. Die Flächen weisen unter anderem einen Bewuchs mit Torfmoosen auf, welche nach der BArtSchV besonders geschützt sind. In der Planung werden diese bisweilen nicht berücksichtigt. Der Erhalt kleinflächiger Waldbereiche innerhalb von Rodungsflächen führt nicht zwangsläufig zu keinerlei Eingriffen in die zu erhaltenden Flächen. Erhöhte Sonneneinstrahlung führt zu höheren Verdunstungsraten, Randeffekte wirken sich wiederum negativ auf die Flächen aus. Je kleiner die Flächen dabei sind, desto größere Randeffekte wirken auf sie ein. Die feuchten bzw. nassen Standortverhältnisse können wiederum durch eine Nutzungsänderung in der Umgebung komplett verloren gehen. Die ökologische Funktion der Waldflächen wird deshalb auch mit Erhalt kleinflächiger Bereiche zu einem gewissen Anteil vermindert, weshalb diese in der Eingriffsregelung ebenso zu berücksichtigen sind. Sofern eine „Überbauung“ mit Bohlenwegen, Brücken, o.ä. stattfinden soll, so sind diese Bereiche auch entsprechend auszugleichen.

**Abwägung:** In kleinen Teilbereichen in der Fichtenmonokultur wurde das Torfmoos Sphagnum girgensohnii gefunden. Hierbei handelt es sich um eine häufig vorkommende Art. Nachdem dieses Torfmoos auch in den benachbarten Wäldern zu finden ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der Art durch den geplanten Eingriff nicht gefährdet ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Im neuen Entwurf des Deckblatts wurde den zu erhaltenden Mischwaldflächen mit den feuchten Bereichen ein 5 – 10 m breiter Grünstreifen als Pufferzone zur Abmilderung des Randeffektes vorgelagert.

Durch den Erhalt der großflächigen Waldbereiche ohne Nutzungsänderung bleiben die feuchten bzw. nassen Standorte definitiv erhalten. Lediglich 2 Brücken (aufgeständerte Stege) verbinden die Nutzungsbereiche. dabei werden die Brücken so ausgestaltet, dass durch entsprechende Vorkehrungen (z. B. Geländer) ein Verlassen der Brücken und aufgeständerten Stege nicht möglich ist.

Das Schutzgut „Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht bisher unzureichend abgehandelt. So fehlt etwa der Umgang mit den vorkommenden Torfmoosen. Hierzu sind zunächst höhere Ausgangszustände als strukturarme Nadelholzforste anzunehmen, zudem müssen entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren handelt es sich um einen Großteil des Nadelholzforstes um den Biotopnutzungstyp N712, nicht: N711, da die Fichten schätzungsweise älter als 25 Jahre sind. Das Schutzgut „Klima/Luft“ ist ebenso nicht korrekt beschrieben, da Waldflächen Kaltluftentstehungsgebiete sind und dadurch Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten sind.

**Abwägung:** Die Abhandlung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ und „Klima/Luft“ wird entsprechend im Entwurf überarbeitet.

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs für den bestehenden Geltungsbereich wurde der BNT P11 mit 3 anstatt der eigentlichen 5 Wertpunkte bewertet. Als Planungsfaktor wurde für die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen der maximal ansetzbare Abschlag von 20% berechnet, Ein Abschlag von 20% ist, verglichen mit der Tabelle 2.2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Bauleitplanung, hierbei nicht gerechtfertigt, zumal dieser mit Maßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, begründet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht können maximal 10% angesetzt werden.

**Abwägung:** Der neue Leitfaden sieht eine vereinfachte Berechnung vor, bei der BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (gem. Biotopwertliste BNT mit einem Wert von 1-5 WP) pauschal mit 3 WP bewertet werden können. Diese vereinfachte Vorgehensweise wurde hier angewendet

Der Planungsfaktor wird im Entwurf auf 10 % reduziert

Nachdem großflächige Geländemodellierungen geplant sind, ist als Vermeidungsmaßnahme zusätzlich eine Vermeidung von Abschwemmungen durch geeignete Maßnahmen aufzunehmen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus 7. des Umweltberichts müssen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

**Abwägung:** Die Vermeidungsmaßnahmen zur Abschwemmung werden im Entwurf ergänzt.

Neben der Aufwertung von Waldflächen ist als Kompensation die Extensivierung einer Wiesenfläche, die naturnahe Gestaltung eines Grabens und die Herstellung eines Gebüsches auf der Flurnummer 1742, Gmkg. Garham geplant.

Für den Zielzustand G214 - welcher in Abbildung 14 als G215 eingetragen ist - ist zunächst 1 Wertpunkt aufgrund der Entstehungszeit abzuziehen.

Für die Herstellung des BNT G214 ist eine mehrjährige Aushagerung der Fläche (z.B. 3-5 malige Mahd in den ersten 5 Jahren mit Abtransport des Mähguts) vor der Aufbringung von Saat-/Mähgut notwendig. Anschließend hat eine zweimalige Mahd ab dem 1.5.06. mit einem Abtransport des Mähguts stattzufinden. Saatgut hat dabei aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu entstammen, Mähgut aus der näheren Umgebung.



Die Einzelbäume müssen aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ bezogen werden. Eine Pflanzung von Salix caprea wäre aufgrund der frühen Blühzeit wünschenswert. Für den BNT F212 muss das Saatgut ebenso aus dem Vorkommensgebiet 19 entstammen, eine Mahd hat höchstens alle zwei Jahre im Herbst (ab Mitte/Ende September) stattzufinden, das Mähgut ist abzufahren. Für die Wiesen- und Uferbereiche ist eine Rotationsbrache in Größe von ca. 20% der Fläche zu erhalten. Die Gehölze für den BNT B112 haben ebenso aus dem Vorkommensgebiet 3 zu entstammen. Ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Abwägung:** Die Anregungen zu den Ausgleichsflächen werden im Entwurf übernommen.

Nachdem die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen ist eine dingliche Sicherung notwendig.

**Abwägung:** Die entsprechenden Notarverträge werden vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

#### **Landratsamt Passau, SG Städtebau v. 12.05.2023**

Der Markt Eging a. See beabsichtigt mit Deckblatt Nr. 15 des Bebauungsplanes „SO Pullman Ferienpark“ eine umfangreiche Erweiterung des Planungsgebietes der Westernstadt Pullman City.

Die textlichen und planlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 15 sollen die bisher für diesen Bereich gültigen Festsetzungen vollständig ersetzen.

Laut der vorliegenden Unterlagen ist diese Erweiterung zur Schaffung einer stabilen Basis und zur Sicherung des Fortbestandes des Standortes in Eging a. See notwendig. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird die Hinzunahme einer solch großen Fläche problematisch gesehen. Es ist hierfür eine ausführlichere Begründung des Bedarfes zu erarbeiten bzw. es ist je nach Erfordernis über eine abschnitts- oder stufenweise Erweiterung nachzudenken.

**Abwägung:** Auf die Abwägungen zu Punkt 3.c. und 3.k. der Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich wird verwiesen.

Der neue Geltungsbereich ist in mehrere Sondergebietszonen (SO 1 - SO 7) unterteilt. Für die einzelnen Zonen sind grundsätzlich unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzungen vorgesehen.

Allerdings sind die Nutzungen in den Bereichen SO 1 (Freizeitpark 1), SO 2 (Freizeitpark 2) und SO 6 (Freizeitpark 3) weitestgehend identisch. Ein aussagekräftiges städtebauliches Konzept ist insoweit nicht zu erkennen.

Dies wird auch durch die fehlende Darstellung der inneren Erschließung bestätigt. Grundsätzlich ist immer die öffentliche und bei so weitläufigen Flächen auch die private innere Erschließung aufzuzeigen/festzusetzen.

Weiter ist aufgefallen, dass sich durch die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten nebeneinander (z. B. Vergnügungsattraktionen und Gästeübernachtung) Konflikte ergeben können.

**Abwägung:** Ein touristisches und städtebauliches Gesamtkonzept wird erarbeitet, in der Begründung erläutert und in der Planung entsprechend umgesetzt. Es werden Ziele formuliert und die Nutzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete darauf abgestimmt und konkretisiert. Das Grundgerüst der inneren Erschließung wird aufgezeigt/festgesetzt.

Allgemein wird festgestellt, dass durch die dargestellten Baugrenzen, die nahezu flächig über die gesamten Nutzungszonen gelegt wurden, die hohen Grundflächenzahlen und die mögliche abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50 m) das maximale Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig bestimmt ist.

Für Einzelbaumaßnahmen existieren somit keine Größenbeschränkungen!

Die Mindestanforderungen für einen qualifizierten Bebauungsplan dürften daher nach jetzigem Sachstand nicht vorliegen.

Außerdem sind die Bezugsflächen für die Grundflächenzahlen so anzugeben, dass sie nachvollziehbar und für jedes Einzelbauvorhaben eindeutig nachweisbar sind. Insgesamt gesehen, ist die Versiegelung durch die festgesetzten Grundflächenzahlen deutlich zu groß (GRZ bis 0,9!). Es bestehen gegen die Maße der baulichen Nutzung Bedenken.

**Abwägung:** Auf die Abwägungen zu Punkt 3.cc. und 3dd. der Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich wird verwiesen.

In weiten Teilen sind Wandhöhen bis 10,0 m zulässig. Auch hier ist eine differenziertere Festlegung zu treffen. Gebäude in dieser Höhe sollen nur an ausgewählten Standorten zugelassen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der fehlenden Festsetzungen für Dachformen und -neigungen keine maximale Gebäudehöhe definiert.

Die Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird deshalb empfohlen.

**Abwägung:** Gebäude dieser Höhe werden nur in den Sondergebieten SO 1.1. und SO 1.2. zugelassen. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe wird für jedes Sondergebiet definiert.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan keine Regelung zu möglichen Geländemodellierungen. Wegen der schwierigen Geländesituation ist eine Angabe zu Geländeauffüllungen und -abtragungen unbedingt notwendig.

Außerdem beziehen sich die Wandhöhen auf das fertige Gelände, d. h. es ist unklar, um welche Bezugslinie es sich handelt, da auch bezüglich der Geländeänderungen keine Regelungen enthalten sind. Die max. zulässige Wandhöhe ist entweder bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf oder auf einen Höhenfestpunkt anzugeben. Gleiches gilt für die Bemessung der Höhe von Einfriedungen.

**Abwägung:** Auf die Abwägungen zu Punkt 3.ee. und 3.rr. der Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich wird verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält keinerlei Angaben zur maximal zulässigen Bettenzahl für die Gästeübernachtung. Durch die umfangreiche Erweiterung könnten sich Auswirkungen auf bestehende Einrichtung für den Tourismus im näheren Umfeld ergeben. Die Raumbedeutsamkeit ist daher zu prüfen/untersuchen.

**Abwägung:** Eine Deckelung der Gästeübernachtungsmöglichkeiten ist auf Ebene des öffentlichen Baurechts nicht möglich. Da es in den Nachbargemeinden keine über die jeweiligen Gemeindegrenzen hinaus bedeutsame Tourismuseinrichtungen (Hotels o.ä.) gibt, ist dieser Punkt ohnehin zu vernachlässigen. Die bestehenden Einrichtungen zur Gästeübernachtung außerhalb des Marktes Eging a.See profitieren vielmehr bei

Großveranstaltungen der Westernstadt, da die innerorts vorhandenen Kapazitäten oft nicht ausreichen. Die Begründung (Tourismuskonzept) wird dahingehend ergänzt.

Ein schalltechnisches Gutachten liegt bislang nicht bei.

Durch ein solches Gutachten ist im Rahmen dieser Bebauungsplanerweiterung jedoch zwingend zu klären, ob durch die vorhandenen und künftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes, sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen eventuell unzulässige Schallemissionen entstehen könnten.

Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.

**Abwägung:** Ein schalltechnisches Gutachten wurde in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde erstellt und eine Emissionskontingentierung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Entsprechende notwendige Festsetzungen werden getroffen.

#### Anmerkungen zur Darstellung und Bezeichnung:

- Die Angabe der Nutzungen hat abschließend zu erfolgen.
- Die Baugrenzen und Nutzungsgrenzen sind klar und schlüssig darzustellen.
- Die farbliche Kennzeichnung der Sondergebietsflächen ist dahingehend zu überarbeiten, dass die verbleibende Fläche außerhalb der Baugrenzen zu definieren ist, z. B. Grünfläche.
- Zu Punkt 15.: Gemäß PlanZV ist unter Punkt 15.14 anzugeben, um welche Abgrenzung es sich hierbei handelt.
- Die Verfahrensunterlagen bestehen aus 4 Teilen. Im schriftlichen Teil ist nur von 3 Teilen die Rede. Dies ist zu korrigieren.
- Zur planlichen Darstellung wurde der Maßstab 1:2000 gewählt. Zur Überprüfung der Festsetzungen und zum Ablesen von Größen wäre die Darstellung im Maßstab 1:1000 wesentlich besser.

#### **Abwägung:**

- Die Angabe der Nutzungen erfolgt jeweils abschließend.
- Die Bau- und Nutzungsgrenzen werden klar und schlüssig dargestellt.
- Wo notwendig und sinnvoll, wurde dies ergänzt. Die verbleibenden Flächen gehören zu den jeweiligen Sondergebieten mit der Einschränkung, dass sie nicht bebaubar sind.
- Es handelt sich um die Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete. Die Darstellung wird überarbeitet und die Festsetzung ergänzt.
- Dies wird korrigiert.
- Der Maßstab des Deckblatts wird von 1:2000 in 1:1000 umgewandelt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Städtebau, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Städtebau, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

## Landratsamt Passau, SG Technischer Umweltschutz v. 20.04.2023

Für den geplanten Geltungsbereich sind im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente zu ermitteln, welche sicherstellen, dass an den umliegenden schützenswerten Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu besorgen sind.

Bei der Ermittlung dieser Emissionskontingente sind die bestehenden Nutzungen bzw. SO-Flächen außerhalb des geplanten Geltungsbereichs in fachtechnisch geeigneter Weise als Vorbelastung zu berücksichtigen. Mit einzubeziehen sind dabei auch sämtliche geräuschemittierenden Nutzungen außerhalb des bestehenden Freizeitparks. Für die bestehenden Nutzungen, die bereits im geplanten Geltungsbereich vorhanden sind, ist darauf zu achten, dass diese die Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den festzusetzenden Emissionskontingenten ergeben, sicher einhalten können. Hierzu ist deren Emissionssituation auf Grundlage von Baugenehmigungen bzw. der tatsächlichen Nutzung detailliert zu betrachten. Dabei wäre vorab dringend zu klären, nach welchen Beurteilungsgrundlagen (TA Lärm oder 18. BImSchV) die einzelnen Nutzungen zu betrachten sind.

Die ermittelten Emissionskontingente sind in der Folge als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dabei ist die Forderung zu ergänzen, dass die Einhaltung der Emissionskontingente bzw. der sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile in den Einzelgenehmigungsverfahren verbindlich durch einen entsprechenden Sachverständigen nachzuweisen ist.

Daneben sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch die Verkehrslärmimmissionen zu betrachten und zu bewerten, die aufgrund der Planung auf den öffentlichen Erschließungsstraßen auftreten.

Bzgl. Bodenabgrabungen oder-aufschüttungen wäre das SG 52-Abfallrecht am Verfahren zu beteiligen.

### **Abwägung:**

Ein Schallgutachten wurde erstellt. Es wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die jeweiligen Sondergebiete ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 13 : 4**

## Landratsamt Passau, SG Abfallrecht v. 16.05.2023

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.01.2023 bezüglich des Deckblatts 14. Die darin enthaltenen Nachforderungen wurden noch nicht vorgelegt.

**Abwägung:** Nicht Gegenstand dieses Verfahrens

Weiterhin merken wir Folgendes an:

Die Ausführungen des Umweltberichts zum Abfallrecht sind nicht ausreichend. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass keine Altlasten kartiert seien und weitere abfallrechtliche Belange außerhalb der Fachgesetze nicht notwendig seien. Dem widerspricht bereits die im nördlichen Bereich getätigte erhebliche Geländeaufschüttung.

**Abwägung:** Die gegenständliche Auffüllung erfolgte im Rahmen der Erstellung eines Holzlagerplatzes und wurde mit unbelastetem Material aus der Nachbarschaft ausgeführt.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan nur rudimentäre Angaben zu grundsätzlich zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen bei den jeweiligen Beschreibungen SO. Da der Vorhabensträger offensichtlich Geländeänderungen beabsichtigt, wären detaillierte Festsetzungen zum zulässigen Maß aufzunehmen und die Genehmigung etwaiger Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie deren Qualität im jeweiligen Einzelfall durch die Fachstellen zu prüfen.

Geländeschnitte liegen dem Bebauungsplan trotz beabsichtigte Geländeänderungen nicht bei. Diese sind nachzufordern, um eine abschließende abfallrechtliche Stellungnahme abzugeben. Es wäre zudem zu konkretisieren mit welchem Material die abschließende Geländeoberkante hergestellt werden soll, woher dieses Material stammt und wie dieses physikalisch und chemisch zusammengesetzt ist.

**Abwägung:** Das künftig geplante Gelände wird als Grundlage der Planzeichnung dargestellt. Es werden Geländeschnitte des Urgeländes mit Darstellung des geplanten Geländes beigefügt und eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen formuliert.

Die Planungen zur Geländemodellierung werden derart gestaltet, dass sich Auf- und Abtrag weitgehend die Waage halten. Sollte der Auftrag den Abtrag überschreiten, so erfolgt dieser ausschließlich mit unbelastetem Aushubmaterial aus der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Deckschicht des künftigen Geländes besteht aus Mutter- bzw. Waldboden für die bepflanzten Bereiche und Liefermaterial (z.B. Frostschutzkies) aus den umliegenden Steinbrüchen für die wasserdurchlässig befestigten Flächen. Diese Aufzählung ist abschließend.

Es wird auf die Abwägung zu Punkt 3.k. der Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich verwiesen.

Aufgrund des enormen Umfangs des Bebauungsplans sind unseres Erachtens auch Festsetzungen zur Entsorgung der anfallenden Abfälle und ein Nachweis über das Einhalten der GewAbN erforderlich. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass es sich bei den im Bereich der Bühne der „Karl May Festspiele“ anfallenden Feuerwerksabfälle um gefährliche Abfälle im Sinn der Abfallverzeichnisverordnung (AW) handelt. Deren Entsorgung hat über einen fach- und sachkundigen zugelassenen Entsorger zu erfolgen.

**Abwägung:** Das Deckblatt Nr. 15 überplant im Großteil die bereits bestehende Westernstadt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (derzeit insgesamt 23,8 ha) umfasst 6,5 ha.

Die Westernstadt Pullman City produziert als Gewerbebetrieb der Tourismusbranche keinen „Sondermüll“, sondern es fallen ausschließlich Reststoffe aus einem normalen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb an.

Zukünftig ist geplant, anfallende Abfälle konsequent von Wertstoffen zu trennen, weshalb auf der Erweiterungsfläche eine entsprechende Sortieranlage geplant ist (SO 3.2).

In der Saison anfallende Feuerwerks- bzw. Pyrotechnikabfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Der Bauausschuss nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, SG Abfallrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, SG Abfallrecht, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Landratsamt Passau, Kreisbrandrat v. 02.05.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung o. a. Schreiben darf mitgeteilt werden, seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten werden.

**Abwägung:** Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden die DVGW- Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet und die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten.

Der Bauausschuss nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, Kreisbrandrat, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, Kreisbrandrat, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 09.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

**Bereich Landwirtschaft:**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 15.

**Bereich Forsten:**

Es ist geplant, im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 insgesamt 5,92 ha Waldflächen zu roden (s. Seite 9 der Begründung). Nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG ist dafür eine Erlaubnis erforderlich.

Sofern die Änderung der Nutzungsart (Rodung) im Rahmen einer Satzung (Bebauungsplan) festgesetzt wird (Art. 9 Abs. 8 S. 1 BayWaldG), bedarf es keiner gesonderten Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Das heißt, dass die Rodung – falls die Voraussetzungen für eine Erlaubnis vorliegen – mit der Festsetzung des Bebauungsplanes genehmigt wird und kein zusätzlicher Genehmigungsbescheid der Forstbehörde erlassen wird (Konzentrationswirkung). In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch die Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG gemäß Art. 9 Abs. 8 S. 2 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

Damit von der für die Festsetzung des Bebauungsplanes zuständigen Behörde (Markt Eging a. See) eine fundierte Entscheidung zur geplanten Rodung getroffen werden kann, sind die materiell-rechtlichen Anforderungen die das Waldgesetz an die Zulassung einer Rodung stellt (Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG), von dieser Behörde unter Einbeziehung der unteren Forstbehörde komplett abzuprüfen.

Dazu geben wir als örtlich zuständige Forstbehörde folgende Hinweise:

- Nach Art. 9 Abs. 3 BayWaldG besteht ein Rechtsanspruch auf eine geplante Rodung, sofern keine Versagungsgründe vorliegen.
- Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 4 BayWaldG liegen im vorliegenden Fall nach unserer Einschätzung nicht vor. Es handelt sich weder um Schutz-, Bannwald noch um einen ausgewiesenen Erholungswald nach Art. 12 BayWaldG. Die geplante Rodung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung bzw. der Regionalplanung, im betroffenen Bereich kommen weder Schutzgebiete noch ausgewiesene oder gesetzlich geschützte Biotope vor (vgl. S. 21 – 26 des Umweltberichtes zu Deckblatt Nr. 15).
- Hinsichtlich Art. 9 Abs. 5 BayWaldG (Waldfunktionsplanung nach Art. 6 BayWaldG und öffentliches Interesse an der Walderhaltung) ist entscheidend, ob die Rodung entweder Plänen im Sinn des Art. 6 widersprechen oder deren Ziele gefährden würde und, falls die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt, ob dieses vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient.

Insoweit ist also eine Abwägung der konkurrierenden Interessen durchzuführen:

- a. So sind von der geplanten Rodung ca. 2 ha Erholungswald der Stufe I und 0,46 ha Erholungswald der Stufe II nach Waldfunktionsplanung betroffen. Der betroffene Erholungswald der Stufe I befindet sich als ca. 150 m breites Band im Ostteil der Fl.-Nr. 1706 und im Westteil der Fl.-Nr. 1708 (betrifft Teile der Sondergebiete 1.2, 3.3, 6 und 7), der betroffene Erholungswald der Stufe II befindet sich im Westteil der Fl.-Nr. 1565 (betrifft Sondergebiet 3.2). Vergleiche in diesem Zusammenhang auch Seite 27 des Umweltberichts zu Deckblatt Nr. 15.

Aus hiesiger Sicht kann der betroffene Erholungswald bereits seit Jahrzehnten seiner zugeordneten Funktion nur mehr eingeschränkt gerecht werden, weil Erholungssuchende ein typisches Merkmal der Walderholung, nämlich die Ruhe, in diesem Gebiet entlang des Zaunes der bestehenden Westernstadt kaum noch finden können, da dieses Gebiet mehr oder weniger ständig vom Treiben in der Westernstadt beschallt wird. Nach hiesiger Sicht stellt deshalb der betroffene Erholungswald keinen Versagungsgrund für die geplante Rodung dar.

- b. Aus hiesiger Sicht ist im Zusammenhang mit der geplanten Rodung im konkreten Fall auch das öffentliche Interesse am Lärmschutz abzuprüfen. Durch die geplante Rodung wird vor allem die schalldämpfende Wirkung des Waldes bzgl. des Lärms, der von der Westernstadt ausgeht, speziell für den Ortsteil Passerting erheblich vermindert. Erschwerend kommt hinzu, dass bei den Maßnahmen zur Vermeidung und

Minimierung von Eingriffen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Seite 18 folgender Vorschlag unterbreitet wird: „V5 Erhalt bzw. Aufbau von Biotopvernetzungslineien an den Grenzen des Planungsgebietes. An den Grenzen des Planungsgebietes sind mind. 15 m breite laub- holzreiche, gestufte Waldränder als Biotopvernetzungslineien zu entwickeln. Dafür sind an der West- und Nordgrenze vorhandene Laubgehölze zu erhalten und mit Ergänzungspflanzungen aus Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.“ Das heißt, dass Waldflächen, die nicht gerodet werden sollen (in Richtung Passerting soll lediglich ein schmaler Waldstreifen erhalten werden), aufgelockert (Entnahme der Nadelhölzer) und dadurch in ihrer lärmdämpfenden Wirkung geschwächt werden.

Hier kann nicht beurteilt werden, ob durch die geplante Erweiterung der Westernstadt die Lärmbelastung für den Ortsteil Passerting in einer unzulässigen Weise erhöht wird. Aus hiesiger Sicht könnte dies nur mit Hilfe eines speziellen Lärmgutachtens zuverlässig beurteilt werden. Sollte ein entsprechendes Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die Lärmbelastung für den Ortsteil Passerting in einer unzulässigen Weise erhöht wird, ist bei der durchzuführenden Interessenabwägung entweder dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung der Vorrang vor der geplanten Rodung einzuräumen (Rodungserlaubnis darf nicht erteilt werden) oder eine mögliche Abhilfe (Lärmschutzmaßnahme) als Voraussetzung für eine mögliche Rodungsgenehmigung zu fordern und festzusetzen.

Die geplante Rodungsfläche liegt nicht in einem waldarmen Landschaftsraum, so dass im Falle einer Erlaubnis der Rodung kein spezieller waldrechtlicher Ausgleich für den Eingriff (Ersatzaufforstung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche) erbracht werden muss. In diesem Zusammenhang wird aus forstfachlicher Sicht begrüßt, dass im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs des geplanten Eingriffs eine Kahlfläche (Schadfläche nach Borkenkäferbefall) mit einer Größe von 1,84 ha in Form der potentiellen natürlichen Waldvegetation (Buchenwald basenarmer Standorte und Weichholzaue) wiederaufgeforstet und entwickelt werden soll (Externe Ausgleichsfläche Nr. 1 „Alzenhof“). Bei der Anlage der Weichholzaue sollte angesichts des verbreiteten Eschentriebsterbens auf eine Beteiligung der Esche verzichtet und stattdessen die Anteile der Schwarzerle und der Bruchweide erhöht werden.

Weitere Anmerkungen zu den vorliegenden Planungen:

- In den vorliegenden Planungen ist vorgesehen, dass an mehreren Standorten auf den beabsichtigten Rodungsflächen (Sondergebiete 1.2 und 6) Angebote für den „dauernden Aufenthalt von Personen“ (z.B. Übernachtungsmöglichkeiten) geschaffen werden sollen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass im Falle der Umsetzung der Planungen diese Bauwerke für den Aufenthalt von Personen (um deren Schutz vor umfallenden Bäumen oder Baumteilen zu gewährleisten) entweder nicht in der Baumfallzone der umgebenden bzw. verbleibenden Waldflächen (25 m Zone) errichtet oder bei markanten Witterungsereignissen (z.B. Sturm, Gewitter, etc.) nicht genutzt werden dürften.
- Abschließend möchten wir noch erwähnen, dass die vorgelegten Planungsunterlagen einen soliden Eindruck vermitteln. Außerdem wurden unsere Anforderungen, die wir im Rahmen von Vorgesprächen gestellt haben, fachlich korrekt in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

**Abwägung:**

Die zu rodende Fläche wurde durch Vergrößerung des zu erhaltenden Feuchtwaldbereiches auf 5,47 ha reduziert (sh. Seite 25 der Begründung).



Auf der externen Ausgleichsfläche wird auf den Anteil an Eschen verzichtet und gemäß der Anregung die Pflanzung im Entwurf korrigiert.

Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse über die Lärmkontingentierung in den Entwurf so eingearbeitet, dass eine unzulässige Erhöhung der Lärmwerte für den Ortsteil Passerting nicht erfolgt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

#### **Regionaler Planungsverband v. 22.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Marktgemeinde Eging a. See beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 21 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Ferienparks Pullman City zu schaffen. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Der Pullman Ferienpark bzw. die Westernstadt ist ein bedeutender Baustein im touristischen Angebot des Landkreises Passau und mit seinem vielfältigen Angebot an Events und Veranstaltungen Ziel vieler Ferien- und Tagesgäste aus Nah und Fern. Eine Sicherung dieser Einrichtung für die Zukunft und eine Anpassung an die sich ändernden Markterfordernisse ist daher von besonderem Interesse für die Region (vgl. RP 12 B IV 5.2). Damit sich die positive Entwicklung des Ferienparks fortsetzt und zahlreiche direkte und indirekte Arbeitsplätze rund um die Westernstadt gesichert und geschaffen werden können, sind auch künftig Investitionen in die Attraktivität und Erweiterung der Westernstadt notwendig. Allerdings sind die Festlegungen zu den einzelnen Sondergebieten im Bebauungsplan sehr unspezifisch und lassen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen zu. So ist in den textlichen Festsetzungen an keiner Stelle erkennbar, dass es sich hier um eine Westernstadt bzw. einen Freizeitpark handelt. Ein klares touristisches Profil ist aus den Festlegungen jedenfalls nicht erkennbar. Es wird daher empfohlen, die Planungen auf der Basis eines touristischen Gesamtkonzeptes zu erstellen und die möglichen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten auch darauf abzustimmen.

Das Plangebiet für die Erweiterung schließt an die vorhandene Bebauung des Ferienparks an und entspricht diesbezüglich den Anforderungen von LEP 3.3.

Auch die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche und die zu erhaltenden Waldränder im Erweiterungsbereich wohl gegeben.

Allerdings ist das Durchgrünungskonzept für die Erweiterungsflächen und die vorgesehenen Parkplatzflächen, für die der vorhandene Wald gerodet werden soll, nicht durchgeplant. Die Festlegungen im Bebauungsplan hierzu sind sehr unkonkret, so dass der "Zielzustand" nicht erkennbar ist. Darüber hinaus liegen den Unterlagen keine Geländeschnitte bei, so dass eine

abschließende Bewertung hinsichtlich der landschaftlichen Einbettung nicht abgegeben werden kann (RP 12 B 111.3 und B IV5.4).

Einer der Kernpunkte der Planung ist die Neuschaffung von Parkplätzen auf dann betriebseigenen Grundstücken. Insgesamt sollen 1.000 Stellplätze für PKW und 30 für Busse entstehen. Das hierfür vorgesehene Areal besteht aus Waldflächen, die im Regionalplan Donau-Wald teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und (räumlich nicht deckungsgleich) im Wald funktionsplan als Erholungswald dargestellt sind. Da Waldflächen vielfältige Wohlfahrtsfunktionen übernehmen, steht deren Inanspruchnahme für Siedlungs- oder Infrastrukturzwecke in Konflikt zu mehreren Grundsätzen der Raumordnung (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 4, LEP 5.4.1 und LEP 3.1). Aus den Planunterlagen ergibt sich nicht, ob auch Alternativen im Offenlandbereich geprüft wurden, oder die Inanspruchnahme von Waldflächen reduziert werden kann (z.B. durch ein flächensparendes und den Eingriff reduzierendes Parkdeck). Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald ist daher den Stellungnahmen der Naturschutz- und Forstbehörden besonderes Gewicht beizumessen und auf einen möglichst großen Walderhalt hinzuwirken.

Die Erweiterung des Freizeitparks (insb. SO 1.2 und SO 6) betrifft ebenfalls Waldflächen. Insofern gelten auch hier die aufgeführten Belange wie für die Parkflächen.

Anders als in den Unterlagen zum Flächennutzungsplan (S. 4) bzw. Bebauungsplan (S. 6) bzw. dargestellt, befindet sich ein Teil des Plangebietes in einem Bereich, der im Regionalplan Donau-Wald als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Etwa die östliche Hälfte des Plangebietes betrifft demnach das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 32 „Wald- und Heckenlandschaften bei Fürstenstein“. Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind im Regionalplan der Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald und Offenland, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Erhalt der Komplexlebensräume der Rankenlandschaften, Erhaltung und Wiederherstellung der naturnahen Bäche mit ihrer natürlichen Gewässerdynamik, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion genannt. Eine Auseinandersetzung mit dem besonderen Gewicht der Belange von Natur und Landschaft, die mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet einhergehen, ist in den Unterlagen nicht erkennbar. Insofern ist derzeit nicht zu bewerten, ob RP 12 B 1 2.3.1 und B 1 2.3.2 hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist diesbezüglich ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Bei touristischen Einrichtungen wie der gegenständlichen Anlage ist von einem hohen Publikumsverkehr und einer Vielzahl von Events bzw. Sonderveranstaltungen auszugehen. Gerade bei gewachsenen Strukturen kommt hier die vorhandene Infrastruktur nicht selten an ihre Grenzen, weil sie nicht im gleichen Maß wie das Angebot „mitwächst“. Gleichermaßen stellt sich immer wieder die Problematik von Lärmbelastungen in der Umgebung, die mit dem Verkehrsaufkommen und den Emissionen durch den Park und den dort stattfindenden Veranstaltungen einhergehen. Den Unterlagen liegt aber kein Schallschutzgutachten bei, auch Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht getroffen. Hier ist deshalb eine Qualifizierung der Planunterlagen und eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig, um neben den gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz auch BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9 entsprechend Rechnung zu tragen.

Aus Sicht der Raumordnung ist die geplante Standortsicherung bzw. Erweiterung des Ferienparks hinsichtlich der Erfordernisse zum Tourismus grundsätzlich positiv zu werten. Die Festlegungen zu den möglichen Nutzungen innerhalb der einzelnen Sondergebiete sind aber sehr unspezifisch.

Die umfangreiche Inanspruchnahme von Waldflächen ist vor dem Hintergrund der vielfältigen Wohlfahrtsfunktionen des Waldes zu hinterfragen. Die Planung steht diesbezüglich in

Konflikt zu mehreren Erfordernissen der Raumordnung. Eine flächensparende Ausführung der Parkplätze z.B. als Parkdeck ist angezeigt.

Dem Thema Lärmschutz ist besonders Rechnung zu tragen.

Die textlichen Festsetzungen sind sehr vage gehalten und nicht abschließend formuliert. Diese ermöglicht zwar ein hohes Maß an Flexibilität für den Betreiber, lässt aber de facto auch keine wirkungsvolle Steuerung hinsichtlich der möglichen Nutzungen zu. Insbesondere hinsichtlich der Beherbergungskapazitäten und Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter in den einzelnen Sondergebieten sind aus hiesiger Sicht klarere Regelungen erforderlich. Auch eine begriffliche Schärfung ist notwendig (so ist z.B. nicht klar, was unter „Gästeübernachtung als Individualübernachtung“ zu verstehen ist). Der Verzicht auf die Darstellung von Baufenstern in den einzelnen Sondergebieten ist aus planerischer Sicht ebenfalls nicht überzeugend und sollte dringend überdacht werden.

In den Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan (V 6) ist von einem „zukünftigen Campingplatzgelände“ die Rede. Aus den Planunterlagen geht aber nicht hervor, wo dies errichtet werden soll. Möglicherweise ist hier aber auch ein Schreibfehler gegeben, da in der ansonsten gleichlautenden Begründung vom „zukünftigen Freizeitparkgelände“ (S. 31 Bebauungsplan) die Rede ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass zwei Ortseinsichten in Wintermonaten unzureichend und ungeeignet sind, das vollständige Artenspektrum zu erfassen. Auch wenn in der Bauleitplanung nur eine überschlägige Ermittlung des Artenschutzes notwendig ist, um Verbotstatbestände ausschließen zu können, wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, eine vollständige artenschutzfachliche Erfassung durchzuführen. Vogelnist- oder Fledermauskästen sind als CEF-Maßnahmen alleine nicht ausreichend. Zur langfristigen Sicherung qualitativ gleichwertiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch Baumgruppen aus der Nutzung zu nehmen.

**Abwägung:** Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung v. 19.05.2023 wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Regionalen Planungsverbandes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägung soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Regionalen Planungsverbandes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägung soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

#### **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf v. 09.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

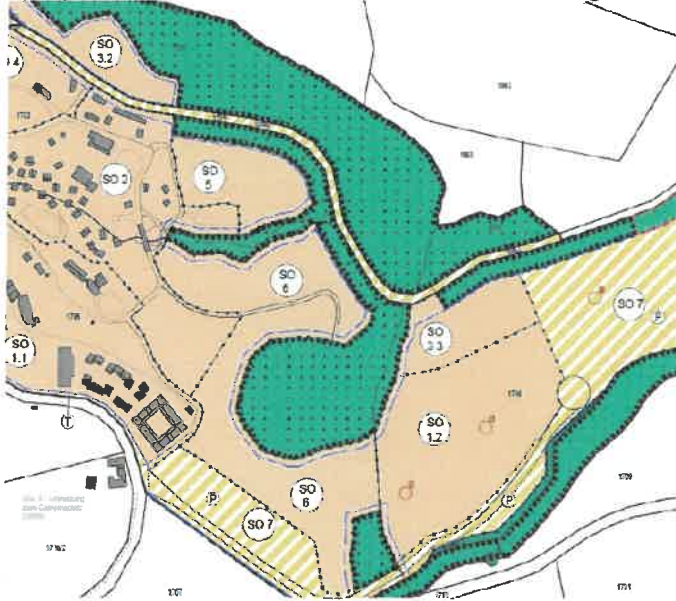
1. Dobllagen und Hangwasser

Im vorliegenden Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ Deckblatt Nr. 15 sollen neue Sondergebiete ausgewiesen werden. In den Sondergebieten sind laut textlicher Festsetzungen:

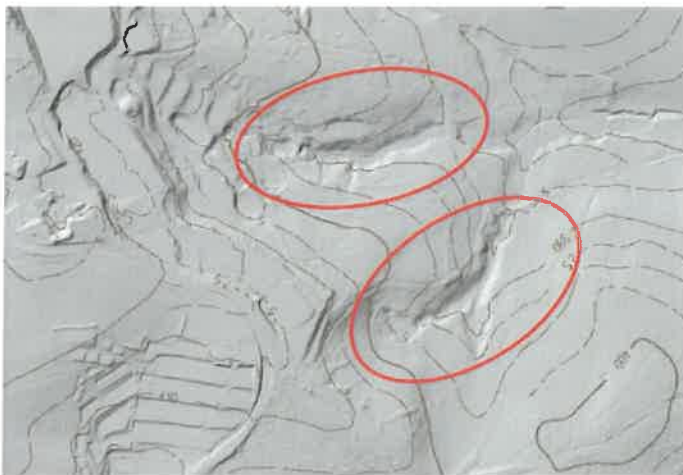
*Wege, Bahngleise, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung des Geländes, Grünanlagen, Verkehrsflächen usw.*

zur Umsetzung der jeweiligen Zweckbestimmung vorgesehen.

Der Planungsraum wird teilweise durch Tal- und Wiesenmulden durchzogen. Die entsprechenden Bereiche sind in der nachfolgenden Reliefkarte markiert.



Reliefkarte:



Nebentäler und Muldenzüge sind wasserwirtschaftlich bedeutsame Bereiche und sind deshalb von jeglicher Auffüllung freizuhalten. Diese Bereiche sind in dem vorliegenden Bebauungsplan unzureichend (zu kleinräumig) dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf seine topographische Struktur (Eintrag von Höhenschichtlinien) und Übersichtlichkeit (Maßstabsvergrößerung) nachzuarbeiten.

## 2. Bodenschutz:

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken.

Die geringmächtigen Böden, welche den teilweise steilen, derzeit bewaldeten Hängen aufliegenden neigen bei wassergesättigten Verhältnissen dazu hangabwärts abzugleiten.

Das Abgleiten wird z.B. durch Erhöhung der Auflast (z.B. durch Auffüllungen) ausgelöst und konnte im Plangebiet, bereits festgestellt werden. Diese Böden erfüllen im unbeanspruchten Zustand damit eine weitere wichtige Funktion (Hangstabilisierung) die im Rahmen der Antragsunterlagen entsprechend darzustellen ist.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung

In den Planunterlagen finden sich keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Lediglich die Tektur zum bestehenden Wasserrecht wird erwähnt. Hierzu liegen dem WWA Deggendorf noch keine näheren Informationen vor.

Eine Stellungnahme des WWA Deggendorf ist aufgrund des aktuell vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich. Hierfür sind umfangreiche Anpassungen erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf steht für eine Fachstellenbesprechung gerne zur Verfügung.

### **Abwägung:**

Zu 1. Dobllagen und Hangwasser:

Der nördliche Bereich befindet sich bereits seit jeher im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Geländeänderungen fanden hier jedoch nicht statt. Der südliche Bereich wird im Rahmen der Erweiterungsplanung als zu erhaltender Bestand festgesetzt, so dass auch hier keine Geländeänderungen möglich bzw. zulässig sind. Der zu erhaltenden Bereich (ohne Geländeänderungen) wird in der weitergeführten Planung bis zur zukünftigen internen Erschließungsstraße weitergeführt und lediglich mit zwei Stegen überspannt.

Zu 2. Bodenschutz:

Die gegenständlichen Feuchtbereiche werden unverändert erhalten und von einer Bebauung ausgenommen. Die Standsicherheit von neu geformten Geländeböschungen inkl. Auffüllungen wird im Einzelfall erdstatisch überprüft, um Abgleiten zu vermeiden. Regelböschungen werden mit einer Neigung von 1:1,5 ausgeführt.

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt und ist dem Entwurf des Deckblatts als Anlage beigefügt. Der zugehörige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung wurde eingereicht.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Wasserwirtschaftsamtes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Wasserwirtschaftsamtes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

## **Bayer. Bauernverband v. 12.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der im Betreff genannten Bauleitplanverfahren möchten wir erhebliche Einwände und Bedenken äußern.

Zunächst gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten unabdingbar. Hinsichtlich der in dieser Größenordnung geplanten Versiegelung von wertvollen Flächen wird mit deutlich steigenden Oberflächenwassermengen gerechnet, welche einer adäquaten Ableitung bedürfen. Diesbezüglich ist laut Planunterlagen ein Entwässerungskonzept vorgesehen, welches jedoch der Öffentlichkeit in konkreter Ausführung bisher nicht näher vorgestellt wurde. Wir bitten daher eingehend darum, dieses Entwässerungskonzept den betroffenen Bürgern und insbesondere den Anliegern in Passerting bekannt zu machen, da diese berechtigten Sorgen und Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Oberflächenwasserableitung haben.

**Abwägung:** Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt und ist dem Entwurf des Deckblatts als Anlage beigefügt. Der zugehörige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung wurde eingereicht.

Insbesondere liegen erhebliche Einwände und Bedenken bezüglich des wasserführenden Grabens vor, welcher an die Flurnummern 1560 und 1563 angrenzt. Bereits jetzt weist dieser Wasserlauf bei Starkregenereignissen, welche in Zukunft zweifelsohne weiter zunehmen werden, eine enorme Wasserführung auf, welche zu Überflutungen der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führt. In diesem Zusammenhang sei zudem auf die Problemstelle des Durchlasses hingewiesen, welcher sich südlich von Passerting und in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb befindet. Bei enormen Regen- und Wassermengen wird die Kapazität dieses Durchlasses für die in kurzer Zeit aufkommenden Wassermengen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht ausreichen, wodurch mit einem Rückstau des Wassers und damit einhergehend mit einer Überflutung nicht nur der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sondern insbesondere auch einer Überflutung des in unmittelbarer Nähe sich befindenden landwirtschaftlichen Betriebes (Güllegrube, Stallungen) und der Ortschaft zu erwarten sein könnte.

Neben den folgenschweren Schäden durch derartige Überschwemmungen, die große Regenmengen und Starkregenereignisse anrichten können, führen jedoch bereits auch „leichtere“ Vernässungen dazu, dass landwirtschaftliche Nutzflächen oft tagelang unbefahrbar sind und zu einer erheblichen Einschränkung der Bewirtschaftung führen. Eine Belastung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser gilt es unbedingt zu vermeiden.

**Abwägung:** Die Menge des Oberflächenwassers, das aus dem Bestand und der Erweiterungsfläche der Westernstadt in den Vorfluter eingeleitet wird, wird zukünftig durch umfangreiche Rückhalte- und Drosselungsmaßnahmen kontrolliert begrenzt. Es wird damit eine wesentliche Verbesserung zur jetzigen Situation erreicht, da das Wasser derzeit ungedrosselt abläuft.

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

In Anbetracht der Tatsache, dass davon ausgegangen wird, dass mittel- und langfristig die Verkehrsführung der Besucher der Westernstadt „Pullman City“ über das in unmittelbarer Nähe sich befindende Gewerbegebiet auf die in den Planunterlagen vorgesehenen neuen Parkplatzflächen beabsichtigt sein könnte und diesbezüglich eine „Anbindung“ des

Plangebietes an das benachbarte Gewerbegebiet naheliegt, sehen wir erhebliche Einschränkungen für den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. In diesem Zusammenhang wäre zukünftig mit einer hohen Verkehrsbelastung im Umgebungsgebiet der Ortschaft Passerting zu rechnen, was die betroffenen ortsansässigen Landwirte bezüglich der Zufahrt zu ihren landwirtschaftlichen Flächen vor große und erschwerende Herausforderungen stellen wird.

**Abwägung:** Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Eine Zufahrt über die Ortschaft Passerting bzw. das Gewerbegebiet Kollmering aus Richtung Osten über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zum Freizeitpark ist nicht geplant und wird für die Zukunft ausgeschlossen. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt 15 mit aufgenommen.

Generell muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm und Staub gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

**Abwägung:** Die beschriebenen, von der umliegenden Landwirtschaft ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind zu dulden. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt 15 mit aufgenommen.

Bezüglich des Aspektes „Lärm“ möchten wir ferner folgenden Einwand vorbringen: Die durch das geplante Bau- und Erweiterungsvorhaben der Westernstadt zu erwartende zunehmende Lärmbelastung wird als erhebliche Einschränkung für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb angesehen. In Hinblick auf die stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen bezüglich einer artgerechten und dem Tierwohl dienenden Tierhaltung werden in absehbarer Zukunft die Umsetzung von Weidehaltung und Auslauf für die Tiere für den betroffenen Landwirt zwingend erforderlich sein. Durch die durch das Bauprojekt zu erwartenden Lärmimmissionen in Form von Musiklärm und Lärm durch den geplanten Parkplatz wird eine ordnungsgemäße und störungsfreie Weidehaltung jedoch als unmöglich angesehen.

Nicht zuletzt erachten wir den mit den geplanten Baumaßnahmen einhergehenden Wegfall wertvoller Forstfläche als großen Nachteil. Der Wald, welcher für das Bauvorhaben gerodet werden soll, dient neben seiner wichtigen Funktion als CO<sub>2</sub>-Speicher und Wasserspeicher im Rahmen des Klimawandels insbesondere auch als Lärmschutz für die Bewohner der Ortschaft Passerting. Durch den Wegfall dieser Waldfläche werden die Lärmimmissionen noch stärker zu erwarten sein.

**Abwägung:** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als zuständiger Träger öffentlicher Belange wurde im Verfahren beteiligt und sieht die Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von Waldflächen in den Unterlagen ausreichend gewürdigt und sieht bei Beachtung der in ihrer Stellungnahme angegebenen Punkte keine Versagensgründe für die Genehmigung der Rodung. Zum Entwurf wird ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Bewohner im Entwurf eingearbeitet, um eine unzulässige Überschreitung der Lärmwerte auszuschließen.

Der in der Ortschaft Passerting ansässige landwirtschaftliche Betrieb würde bei Durchführung der im Bauleitplanverfahren dargestellten Baumaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen erfahren.

Um eine mögliche Existenzbedrohung dieses Betriebes abzuwenden, dessen Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten und diesen in seinen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, bitten wir, unsere Einwände und Bedenken zu berücksichtigen.



**Abwägung:** Auf die vorstehende Abwägung wird verwiesen. Ebenso wird auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als zuständiger Träger öffentlicher Belange verwiesen, nach der aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Hinsichtlich zukünftiger Bauleitplanverfahren der Gemeinde Eging am See wäre es sehr begrüßenswert, den Bayerischen Bauernverband als Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bayerischen Bauernverbandes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bayerischen Bauernverbandes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Bund Naturschutz Kreisgruppe Passau v. 10.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die BN-Kreisgruppe Passau lehnt die vorliegenden Planungen ab. Es bestehen erhebliche naturschutz- und umweltrechtliche und verfahrensrechtliche Einwände und es wurden bedeutsame Mängel, insbesondere im Bereich Wasserrecht und Wasserschutz festgestellt.

Die in der Deckblattänderung 21 zum Flächennutzungsplan und der Deckblattänderung 15 zum Bebauungsplan dargestellten Vorhaben stellen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Notwendigkeit der in hohem Maße flächenverbrauchender und lebensraumzerstörerischer Maßnahmen konnte nicht plausibel dargelegt werden. Eine ressourcenschonende Planung, wie in den Zielen des Landesentwicklungsprogramms gefordert, ist nicht gegeben.

Es bestehen insbesondere Zweifel an der Seriosität der planerischen Grundlagen, der Vollständigkeit der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung und der ordnungsgemäßen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zudem fehlen wichtige Inhalte im Textteil, ohne die keine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist. So enthält die vorliegende Planung keine Angaben zu den zwingend notwendigen Kriterien

Ab- und Einleitung der anfallenden Oberflächenwasser, kein Lärmgutachten und keine erhellenden Aussagen zum Abwägungsprozess und zu alternativen Planungen.

**Abwägung:**

Erklärungen notwendiger Abwägungen können erst nach erfolgter Entscheidung in der Begründung ergänzt werden.

Auf die Stellungnahmen sowie die zugehörigen Abwägungen der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen, dabei insbesondere:



- Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich
- Landratsamt Passau, SG Städtebau
- Landratsamt Passau, SG Wasserrecht
- Landratsamt Passau, SG Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung

Im Folgenden wird ausschließlich auf Punkte eingegangen, die nicht bereits in den o.g. Stellungnahmen und zugehörigen Abwägungen enthalten sind.

Bei der erwarteten Rodungsfläche von über 10 Hektar oder dem Verlust von über 5 Hektar Erholungswald ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Art. 39 a Abs. 1 des Bayer. Waldgesetzes erforderlich.

**Abwägung:** Der Waldverlust aus forstwirtschaftlicher Sicht beträgt tatsächlich 5,5 ha. Nur ein Teilbereich davon ist im Waldfunktionsplan als Erholungswald kartiert. Auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird verwiesen. Hier wird u.a. klargestellt, dass keine Ersatzaufforstung erforderlich ist, da die geplante Rodungsfläche nicht in einem waldarmen Landschaftsraum liegt. Außerdem wird abschließend erwähnt: "dass die vorgelegten Planungsunterlagen einen soliden Eindruck vermitteln. Außerdem wurden unsere Anforderungen, die wir im Rahmen von Vorgesprächen gestellt haben, fachlich korrekt in die Planungsunterlagen eingearbeitet."

Art. 39a BayWaldG ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, die Vorgaben richten sich nach §§ 3 ff UVPG i.V.m Nr. 17.1 der Anlage 1 zum UVPG. Durch den Markt Eging a.See wird eine allgemeine UVP-Vorprüfung durchgeführt, die genaue Vorgehensweise dazu wurde am 15.04.2024 final mit dem AELF abgestimmt.

Somit sind die Aussagen im Umweltbericht zum Thema Wald ausreichend abgearbeitet.

Der Bund Naturschutz wird eine abschließende Stellungnahme erst dann abgeben, wenn ausreichende Unterlagen vorhanden sind. Im Rahmen einer vorläufigen Stellungnahme weisen wir auf folgende Punkte bereits jetzt hin:

### **Tourismuskonzept des Marktes Eging am See**

In beiden Verfahren wird auf eine Studie aus dem Jahr 2014 verwiesen. Leider ist die Studie nicht veröffentlicht. Es gibt auch keine einsehbaren Unterlagen über das Tourismuskonzept des Marktes Eging am See. Damit können weder die Ergebnisse der Studie nachvollzogen werden noch sind die Ziele des Marktes Eging am See im Bereich Tourismus klar definiert. Es stellt sich die Frage, ob Ergebnisse von vor 10 Jahren noch plausibel sind und für Entscheidungen 2023 eine Grundlage sein können.

Es ist zu prüfen, ob die geplanten Kapazitätserweiterungen von Pullman City den Qualitätsstandards und -kriterien eines Luftkurortes nicht abträglich sind. Hierzu einige Aussagen aus den „Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen“ des Deutschen Tourismusverbandes und des Deutschen Heilbäderverbandes, die auch für Luftkurorte gelten:

„Schutz der Gäste vor gesundheitsstörenden Immissionen durch Lärm, Verkehr ...“

„Für alle Maßnahmen von erheblicher Bedeutung zur Steigerung der Gästekapazitäten, zur Ausweitung der touristischen Attraktivität sowie die Neueinrichtung oder Erweiterung von Sport- und Freizeitangeboten wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung empfohlen. Bei allen Maßnahmen ist der Grundsatz zu verfolgen, dass die Vermeidung von Umweltbelastungen Vorrang haben soll“

**Abwägung:** Der Markt Eging a.See ist damit neben den Gemeinden Bad Füssing, Bad Griesbach, Wegscheid und Kirchham an fünfter Stelle der übernachtungsstärksten Gemeinden im Landkreis Passau. (Zweckverband Tourismus Passauer Land, 2023)

Dank dieser starken Tourismuskommunen findet sich der Landkreis Passau im Ranking der bayerischen Landkreise hinsichtlich der Übernachtungszahlen neben der Stadt München und den Landkreisen Oberallgäu und Ostallgäu an vierter Stelle. (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Um diesen hohen Standard zu halten, ist wesentlicher Bestandteil des Tourismuskonzepts des Marktes Eging a.See, der Westerstadt entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Zum Prädikat „Luftkurort“ der Gemeinde Eging a.See wird mitgeteilt, dass turnusmäßig derzeit erneut die Anerkennungsvoraussetzungen geprüft werden. Hierfür erfolgen über einen längeren Zeitraum entsprechende Messungen in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst.

### **Rechtliche und tatsächliche Kapazitätsgrenzen für Pullman City**

Es fehlen belastbare Daten über die Anzahl an Besuchern in Pullman City. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird von Spitzen von etwa 10.000 Besuchern ausgegangen. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang Veranstaltungen in Pullman City genehmigungspflichtig sind und ob hier Teilnehmergegrenzen festgelegt wurden. Weiter stellt sich die Frage, ob aus Gründen der Sicherheit Besuchergrenzen festgelegt sind. Neben den rechtlichen Kapazitätsgrenzen wären auch die tatsächlichen Besucherkapazitäten darzulegen. Ab welcher Besucheranzahl sind die Einrichtungen in Pullman City überlastet. Neben den Angaben zu den Besucherspitzen wären Angaben zu den Besuchern und Übernachtungsgästen, verteilt über das Jahr, erforderlich.

**Abwägung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im überarbeiteten Entwurf wird bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs von tatsächlichen Besucherzahlen der letzten Jahre, bereinigt um die Zahlen aus der Corona-Pandemie, ausgegangen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehenden Einrichtungen eben nicht überlastet werden.

### **Flächennutzungsplanung**

Die Begründung zur Flächennutzungsplanung besteht aus insgesamt 7 Seiten. Sie ist für die Durchführung einer vorbereitenden Bauleitplanung unbrauchbar. Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) sind im Rahmen der Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen. Weiter ist ein Umweltbericht gem. den Anforderungen der Anlage 1 Baugesetzbuch beizufügen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wird im vorliegenden Fall mit Deckblatt 21 geändert. Abweichend von § 6 a Abs. 2 BauGB ist der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nicht im Internet eingestellt. Die Gemeinde wird gebeten, dazulegen, welche Gründe für die Abweichung von der Sollvorschrift vorliegen.

Beim Abgleich der aktuellen Luftbilder mit dem gültigen Flächennutzungsplan fällt auf, dass teilweise erhebliche Bebauung auf Flächen vorhanden ist, die erst jetzt im Deckblatt 21 ausgewiesen wird. In der Begründung zum Flächennutzungsplan sollte deshalb aufgeführt werden, welche Deckplanänderungen für den Flächennutzungsplan im Bereich von Pullman City erfolgt sind und wann und mit welchen Kriterien und Festsetzungen diese Deckblätter durch das Landratsamt Passau genehmigt wurden. Weiter scheinen die Bebauungspläne vom gültigen Flächennutzungsplan abzuweichen.

Angesichts der Tatsache, dass erhebliche Unklarheiten bei den Bestandsplanungen bestehen und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits mit Deckblatt 21 erfolgt, ist

aus unserer Sicht eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erforderlich.

Die vorliegende Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist unvollständig und für eine ordnungsgemäße Abwägung nicht geeignet. Bereits bei der Auseinandersetzung mit der überörtlichen Planung werden selektiv einige Punkte des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes genannt.

So wäre bei der Bewertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms beispielsweise auch auf folgende Grundsätze und Ziele einzugehen:

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

7.2.1 Schutz des Wassers

7.2.5 Hochwasserschutz

Beim Regionalplan sind z.B. folgende Kapitel zu werten:

A II 2 Ökologische Erfordernisse

B I 1 Landschaftliches Leitbild

B I 2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund B IV 5 Tourismus

B IV 6 Land- und Forstwirtschaft

B X 1 Öffentlicher Personennahverkehr

B XII Wasserwirtschaft

Zusätzlich wären auch noch die fachlichen Daten des Landschaftsrahmenplanes zu berücksichtigen.

Zur Flächennutzungsplanänderung fehlen die Angaben zu den Sachverhalten die einer Abwägung bedürfen. Es fehlt der Umweltbericht.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit unzureichenden Unterlagen durchgeführt wurde. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu wiederholen.

**Abwägung:** Auf die zugehörige Abwägung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 21 wird verwiesen.

### **Fehlende Unterlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB unter anderem folgende Aspekte zu darzustellen und zu bewerten:

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die

biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

der Land- und Forstwirtschaft,

der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer

Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

**Abwägung:** Die Auflistung in § 1 Abs. 6 BauGB ist beispielhaft. Die das gegenständliche Bauleitplanverfahren betreffenden Aspekte wurden, sofern noch nicht geschehen, in der Begründung ergänzt. Auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden der als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Hierzu sind die erforderlichen Grundlagen zu erheben. Folgende Unterlagen fehlen:

- a. Lageplan mit Höhenlinien und Geländeschnitte mit der zukünftigen Geländegestaltung (welche Erdbewegungen sind für die Erstellung des Parkplatzes auf der Fl.St.Nr. 1708 erforderlich). Darstellung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- b. Bodengutachten mit Erkundung der Grundwasserverhältnisse zur Ermittlung der Auswirkungen der notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen
- c. Hydrogeologische Gutachten zur Feststellung der Auswirkungen auf die vorhandenen Quellbereiche
- d. Verkehrsgutachten mit Feststellung der Quell- und Zielverkehre
- e. aktuelle Kartierung der Arten und Lebensräume für das Plangebiet und angrenzende Bereiche
- f. Entwässerung der bestehenden Bereiche und Planung für die künftigen Bereiche
- g. Sicherheitskonzept (Sicherheit in Pullmann City; Sturzfluten usw.)
- h. nachgebesserter Umweltbericht
- i. Vergleichende Liste der textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan für den Ist-Zustand und die geplanten Änderungen mit Begründung für die Änderung.

**Abwägung:** Die gem. Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden als Träger öffentlicher Belange notwendigen Gutachten wurden erstellt und die Erkenntnisse daraus in der Planung umgesetzt.

Der Umweltbericht wurde gemäß den vorhergehenden Abwägungen zu den o.g. Stellungnahmen ergänzt.

Punkt i. ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen vollständig ersetzt werden.

### **Bebauungsplan**

Auch für den Bebauungsplan muss festgestellt werden, dass die Unterlagen für eine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausreichend sind. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb zu wiederholen.

**Abwägung:** Bei dem bisher durchgeführten Verfahrensschritt handelte es sich um die jeweils frühzeitige Beteiligung in einem Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (sog. Scoping zur Sammlung des Abwägungsmaterials).

### **Planrechtfertigung**

Eine Bauleitplanung muss für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Das Vorliegen dieser Voraussetzung muss entsprechend begründet werden. Als Begründung wird nur allgemein angegeben, dass eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar wäre Ziel und Zweck der vorliegenden Planung sei es, die Westernstadt für die nächsten Jahrzehnte auf eine stabile Basis zu stellen und der Fortbestand des Standortes Eging a. See so langfristig zu sichern. Daraus wird der Schluss gezogen, dass die Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Marktes Eging a. See erforderlich ist und die Planung im öffentlichen Interesse sei.

Eine nachvollziehbare Begründung, welche Bedeutung Pullman City für den Markt Eging am See hat, fehlt. Das zitierte Feldforschungsprojekt aus dem Jahr 2014 ist nicht öffentlich zugänglich. Konkrete Daten zum Tourismuskonzept von Eging am See liegen nicht vor.

Bereits das Erfordernis der Änderung der Festsetzungen für die bisherigen beplanten Flächen ist nicht nachvollziehbar. Warum die Zuordnung der gültigen Festsetzungen schwierig sein soll, erschließt sich nicht. Es scheint eher, dass eine flexiblere bauliche Gestaltung des Geländes ermöglicht werden soll.

Auch für die Erweiterungsflächen ergibt sich keine Notwendigkeit. Nach der Begründung zum Bebauungsplan sind die Erweiterungsflächen für einen Parkplatz erforderlich. Gleichzeitig wird aber festgestellt, dass folgende Parkplatzflächen zur Verfügung stehen:

Fl.Nr. 1716/1 und 1716/2 Gem. Eging a. See mit 400 Pkw- und 20 Busparkplätzen.

Fl.Nr. 1716/1 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1716/2 Gem. Eging a. See mit 400 Pkw-Stellplätzen und etwa 20 Busparkplätzen.

Fl.Nr. 1727/1, 1727 und 1728 Gem. Eging a. See mit 650 Pkw- und 14 Busstellplätzen.

Bei dem letztgenannten Parkplatz besteht die Problematik, dass er nur für 10 Großveranstaltungen genutzt werden darf.

Eine Erweiterung der Parkplätze in den Waldbereich wäre beispielsweise nicht erforderlich, wenn die Beschränkung auf dem Parkplatz Fl.Nr. 1727/1, 1727 und 1728 Gem. Eging a. See auf mehr als 10 Veranstaltungen erweitert würde. Weiter könnte geprüft werden, ob Busse nur zum Aus- und Einsteigen in Pullman City halten und ansonsten weiter gelegene Parkplatz aufsuchen. Damit könnten die Parkplatzflächen für Busse in PKW-Parkplätze umgewandelt werden. Die Problematik des wilden Parkens kann durch eine Parkraumüberwachung geregelt werden.

**Abwägung:** Ausführliche Aussagen zur Planungsrechtfertigung sowie zur Verkehrsplanung wurden ergänzt.

### **Erschließung**

#### **Verkehrsanbindung**

Zur Verkehrserschließung wird nur festgestellt, dass diese wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße Ruberting – Aicha v. Wald gesichert wäre. Bei einer Besucherzahl von 10.000 ist mit 80 Busbewegungen und 4.000 bis 5.300 PKW-Bewegungen zu rechnen. Es ist fraglich, ob die vorhandene Verkehrserschließung für diese Anzahl an Fahrzeugbewegungen noch ausreichend ist. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist

deshalb zu untersuchen, wie sich der Quell- und Zielverkehr verteilt. Gleichzeitig ist darzulegen, ob durch eine Anbindung an den ÖPNV eine Entlastung vom Individualverkehr erreicht werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsbelastung auch bei den Punkten Lärm, Klimawirksamkeit, Feinstaub usw. berücksichtigt werden muss,

**Abwägung:** Die Begründung wird um Aussagen zur Verkehrsplanung ergänzt.

### **Wasserversorgung**

Zur Wasserversorgung wären noch die konkreten Bedarfsnachweise zu liefern. Wie groß ist der Bedarf an Trinkwasser und an Brauchwasser. Wie wird der Bedarf an Brauchwasser gedeckt. Kann die gemeindliche Wasserversorgung den Trinkwasserbedarf von Pullman-City decken?

**Abwägung:** Die Aussagen zur Wasserversorgung in der Begründung werden ergänzt.

### **Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)**

Zur Abwasserbeseitigung wären die Gesamteinwohnerwerte für Pullman-City darzustellen. Ist die gemeindliche Kläranlage für diesen Abwasseranfall aufnahmefähig. Welcher Einleitungsumfang ist mit welchen Bescheidswerten bis zu welchem Befristungsdatum erlaubt?

**Abwägung:** Die gemeindliche Kläranlage ist für den Abwasseranfall ausreichend dimensioniert.

### **Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit Bescheid vom 23.06.2016 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Eine Erweiterung dieser Einleitungsbefugnis dürfte kaum möglich sein, da bereits die Erlaubnis vom 23.06.2016 überprüfungsbedürftig ist. Die derzeitige

Niederschlagswasserbeseitigung ist aus folgenden Gründen hinsichtlich zwingender Versagensgründe zu überprüfen:

#### a. Ungenehmigter Gewässerausbau

Nach § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, sowie Bauten des Küstenschutzes stehen dem Gewässerausbau gleich. Nach dem Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes ist der Graben eine Gewässer III. Ordnung. Der Einbau einer Drosseleinrichtung verändert den Graben erheblich. Bei Regenereignissen mit Drosselung wird das Fließgewässer teilweise vorübergehend zum Stillgewässer. Weiter wirkt die Drosseleinrichtung gemeinsam mit dem vorhandenen Straßendamm als Einrichtung, die den Hochwasserabfluss beeinflusst. Sofern für die Umgestaltung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wäre ein Plangenehmigungsverfahren zwingend erforderlich.

#### b. Eignung des Vorfluters

Der namenlose Graben verläuft durch ein Waldgebiet, welches durch zwei Quellbäche nördlich und südlich des Grabens begrenzt wird. Die restliche Fließstrecke bis zum Zusammenfluss mit den beiden Quellbächen dürfte ca. 120 m betragen. Es besteht die Möglichkeit, dass der zur Einleitung verwendete Graben früher ebenfalls ein Quellbach war. Daten zu den Quellbereichen und zu den Quellbächen lagen den Antragsunterlagen für die Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht vor.

Das Landesamt für Umwelt macht zur Ökologie von Quellen folgende Ausführungen: Quelllebensräume sind durch sehr konstante Umweltbedingungen geprägt. So entspricht die Quelltemperatur mit 6 - 10° C der mittleren jährlichen Lufttemperatur und ist damit im

Sommer vergleichsweise kühl, im Winter dagegen warm. Außerdem ist das Quellwasser außerordentlich rein, da auf dem Weg durch Boden und Gestein Nährstoffe herausgefiltert wurden.

Quellen weisen eine große Vielfalt von Strukturen auf. So variieren sie beträchtlich hinsichtlich ihrer biotischen (Bewuchs, Pflanzen, Tiere) und abiotischen (Gestein, Relief, Klima) Faktoren. Durch die Kombination dieser Faktoren ergeben sich Kleinstlebensräume, die von den verschiedensten Arten besiedelt werden.

Naturnahe Quellen und die zugehörigen Quellbereiche bieten einzigartige Bedingungen für hochspezialisierte Arten der Pflanzen- und Tierwelt. Natürliche Quellbiotope zeichnen sich durch einen besonderen Strukturreichtum aus, da aquatische und terrestrische Teillebensräume in ihnen mosaikartig miteinander verzahnt sind.

Zudem sind sie oft wertvolle Rückzugsgebiete für Arten, die auf nährstoffarme und kühle Gewässer angewiesen sind. Auch das macht Quellen zu unersetzbaren Biotopen.

Durch eine Einleitung von Niederschlagswasser in der Größenordnung 20 Litern pro Sekunde wird das Gewässer hydraulisch überlastet. Durch Stoffeinträge und Temperaturänderungen werden Lebensräume und Arten massiv belastet.

Gesetzlich geschützte Biotope sind u.a. nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz:

natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten

Bereiche, Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen.

Sofern durch die Einleitung eine wesentliche Beeinträchtigung von Biotopbereichen erfolgt, wäre ein zwingender Versagensgrund gem. § 12 Abs. 1 WHG gegeben. Eine Erlaubnis dürfte nicht erteilt werden und eine erteilte Gestattung wäre zu widerrufen.

Wenn bereits die bestehende wasserrechtliche Gestattung überprüfungsbedürftig ist, ist die Erlaubnisfähigkeit für eine Erweiterung der Einleitung durch zusätzliche Flächen höchst unwahrscheinlich.

#### c. Weitere Auswirkungen auf Gewässer

Wie bereits ausgeführt sind im Bereich der Bauleitplanung sowie in der näheren Umgebung einige Quellbereiche und Quellbäche vorhanden. Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen können die hydraulischen Verhältnisse erheblich verändern. Gleichzeitig können auch grundwasserschützende Schichten geschwächt werden. Gerade bei der Errichtung von PKW- Parkflächen muss mit Schadstoff-einträgen auf die Flächen gerechnet werden.

Ohne konkretes Entwässerungskonzept kann hier keine Aussage getroffen werden. Zur Bestandsentwässerung wird auf die Ausführungen zu 4.2.4 hingewiesen.

**Abwägung:** Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt und ist dem Entwurf des Deckblatts als Anlage beigefügt. Der zugehörige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung wurde eingereicht.

Das Vorhaben unterliegt gem. Ziffer 18.4 und 18.3.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer verpflichtenden Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Prüfung wird auf der Ebene der Bauleitplanung durch den Umweltbericht erfüllt. Zusätzlich ist für die Rodung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Art. 39 a Abs. 1 des Bayer. Waldgesetzes erforderlich.

Nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch sind folgende Mindestbestandteile erforderlich:  
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

**Abwägung:** Art. 39a BayWaldG ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, die Vorgaben richten sich nach §§ 3 ff UVPG i.V.m Nr. 17.1 der Anlage 1 zum UVPG. Durch den Markt

Eging a.See wird eine allgemeine UVP-Vorprüfung durchgeführt, die genaue Vorgehensweise dazu wurde am 15.04.2024 final mit dem AELF abgestimmt.

Es fehlen:

die konkreten Angaben über die geplanten Bebauungen. Es wird nur allgemein geschildert, dass es sich um Flächen handelt, die durch Wege, Zufahrten, Nebenanlagen oder unterirdische bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen.

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

Die Aufzählung ist unvollständig und fehlerhaft. Folgende gesetzliche Anforderungen werden beispielsweise nicht aufgeführt:

Rodung von Wald, Bundeswaldgesetz und Bayer. Waldgesetz sowie Waldaktionsplan Errichtung des Parkplatzes, Abtragungsgesetz bzw. Bayer. Bauordnung

Veränderungen der Bodenschichten, Bodenschutzgesetze, Wassergesetze

Verkehr, Bayer. Straßen- und Wegegesetz, Sonstige Normen zum Straßenverkehrsrecht.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

Auch die aufgeführten relevanten Fachgesetze werden teilweise fehlerhaft abgehandelt:

#### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Angesichts der geplanten Erweiterung erschließt sich nicht, wie das Planungsbüro zu dem Ergebnis kommt, dass dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen wird.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

#### **Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen**

Es wäre zu prüfen, ob die bisherige Abfallbeseitigung ordnungsgemäß erfolgt. Bei einer Auffüllungsfläche sind Kabelreste und Aschen sichtbar. Im Rahmen des Umweltberichtes wäre die Entsorgung der Abfälle konkret darzustellen.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

#### **Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände**

Der Biotopschutz gilt unabhängig von einer Kartierung. Im Rahmen des Umweltberichtes ist für den Einwirkungsbereich des Ferienparkes zu erheben, welche geschützten Lebensräume und Biotope vorhanden sind.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann



Außer einer Aufzählung der gesetzlichen Grundlagen wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass zu den notwendigen Kartierungen sowie zum Wirkungsbereich ein Scopingtermin stattfindet.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert

verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

Die in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl; Aussagen zu diesen Punkten sind erst sinnvoll möglich, wenn eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme vorliegt.

**Abwägung:** Im Umweltbericht ab Seite 31 wurde eine Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, von 2021 durchgeführt. Die Bestandsbewertung mit der Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung mit Berechnung der Kompensation wird bis einschließlich Seite 49 ausführlich beschrieben.

#### **Beschreibung möglicher schwerer Unfälle oder Katastrophen**

Dieser Punkt ist derzeit noch unvollständig. Wie ist der Brandschutz geregelt? Was passiert bei einer Panik bei Vorführungen? Welche Auswirkungen hätte eine Sturzflut? Werden An- und Abfahrtswege durch eine Sturzflut beeinträchtigt? Können Böschungsbereiche bei Starkregenereignissen abrutschen?

**Abwägung:** Ist im Umweltbericht ausreichend enthalten (Ebene öffentliches Planungsrecht)

#### **Zusätzliche Angaben**

Die zusätzlichen Angaben gem. Ziffer 3 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung müssen an den überarbeiteten Umweltbericht angepasst werden.

**Abwägung:** Gemeint ist hier wohl Ziffer 3 der Anlage 3 zum UVPG. Die UVP ist im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, enthalten.

#### **Grünordnung**

Es gilt festzustellen, dass die dargestellten Vorschläge zur Grünordnung und zur Vermeidung von Schäden für die Natur nur unzureichend wirksam sein werden und von schwerwiegenden und dauerhaften Schäden für die Lebensräume und Lebensgemeinschaften auszugehen ist.

Die zu erhaltenen Restwaldflächen werden ihre Funktionen aufgrund der geringen Größe und der vielfältigen Störungen bei Durchführung der geplanten Maßnahmen nicht mehr erfüllen.

Die geringe Flächengröße der zu erhaltenden Gehölz-Inseln inmitten der Sondergebiete mit hoher Bebauungsdichte (hohe GRZ), zusammen mit einem großen Besucheraufkommen lässt eine weitgehende Entwertung der sensiblen Lebensräume erwarten. Lärm, Trittschäden und Einträge sind unvermeidbar.

Wider jede forstlich-waldbauliche Praxis soll ein 20-30 Meter breiter Randstreifen im Erweiterungsteil als Sicht- und Lärmschutz zu der angrenzenden Bebauung erhalten werden. Die zu erhaltenen

„Waldstreifen“ im Erweiterungsbereich werden nicht dauerhaft Bestand haben und ihre Funktion schon bald nicht mehr erfüllen. Der geöffnete Bestand wird binnen kurzer Zeit in

Südausrichtung Opfer des Borkenkäfers werden und in Nord-West Richtung durch zu erwartende Stürme dezimiert werden. Auch die benachbarten Waldbestände sind dadurch gefährdet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, um diese Entwicklung aufzuhalten, greifen erst zeitversetzt und sind deshalb ungeeignet.

Umfangreiche Zerstörung von Waldboden und Reliefveränderungen im Bereich des neuen Parkplatzes:

Gefährdung durch Abschwemmung großer Mengen von Feinmaterial (Sedimentfracht) in Vorfluter und damit in die 1200 Meter entfernte Kleine Ohe. Unkalkulierbare Auswirkungen auf die Ansiedlungsversuche einer Flussperlmuschel-Population.

**Abwägung:** Im Entwurf wird die Grünordnung durch weitere Maßnahmen ergänzt, ebenso wird als wichtige Vermeidungsmaßnahme mehr Wald zum Erhalt ausgewiesen. Selbstverständlich führt die Erweiterung zu bleibenden Eingriffen in den Naturhaushalt, weshalb im Umweltbericht gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung über die Kompensationsberechnung die Eingriffshöhe ermittelt wird und über die Ausgleichsmaßnahmen dieser Eingriff ausgeglichen wird.

Die zu erhaltenden Waldflächen wurden im Entwurf noch einmal vergrößert. Nachdem diese Waldbereiche mit keinen Nutzungen belegt sind und nur mit Hilfe von 2 Brücken bzw. aufgeständerten Stegen für die Besucher durchquert werden können, ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen. Die Brücken bzw. Stege werden so gestaltet, dass ein Betreten der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen durch Besucher nicht möglich ist.

Das Forstamt als zuständiger Träger öffentlicher Belang wurde im Verfahren beteiligt und sieht die Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von Waldflächen in den Unterlagen ausreichend gewürdigt und sieht bei Beachtung der in ihrer Stellungnahme angegebenen Punkten keine Versagensgründe für die Genehmigung der Rodung. Ebenso sind sie mit den zu erhaltenden „Waldstreifen“ einverstanden bzw. waren dieser Erhalt in Teilbereichen eine Forderung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Abschwemmungen bei Geländeänderungen werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (sh. textliche Festsetzungen zur Grünordnung) verhindert.

### **Kompensationsbedarf**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes sind die Einwertungen in Biotop- und Nutzungstypen zu überprüfen. Insbesondere die Wertung der großflächigen Fichtenforste als junge Ausprägung wird angezweifelt.

### **Ausgleichsflächen**

Es wird großflächig Wald zerstört und in Teilen Waldfunktionen stark beeinträchtigt. Siehe Ausgleichsbedarf-Berechnung und Vergleich mit dem bestehenden FINPI.

Die Kompensation dagegen sieht keine neuen Waldflächen vor!

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche in Alzenhof ist bereits Wald. Die Bestandsaufnahme unterscheidet drei unterschiedliche Bereiche:

Der nördliche Bestand wird als strukturarmer, bereits geschlagener Fichtenforst mit einigen Laubgehölzen beschrieben. Tatsächlich ist der Flächenanteil an alten Laubbäumen und Kiefern hoch und der ehemalige Nadelholzbestand-Teil sehr strukturreich und in Naturverjüngung. Dies lässt auch das aktuelle Orthophoto im Geoportal Bayern unschwer erkennen. Nach Ortsbegang wird hier lediglich eine ergänzende Pflanzung von Laubholz und Tanne für sinnvoll erachtet.

Für die Staudenflur im Westen ist eine Aufwertung durch Bepflanzung nicht geeignet.

Auf der Ausgleichsfläche in Jederschwing ist das Ziel der Grünlandextensivierung und der naturnahen Gestaltung des Fließgewässers kein Beitrag um den hohen Waldverlust zu kompensieren

Es gilt zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen und -Maßnahmen geeignet sind. Ein adäquater Ausgleich für den hohen Waldverlust kann damit nicht erreicht werden.

**Abwägung:** Im Entwurf wird die Berechnung des Kompensationsbedarfes gemäß der Stellungnahme und Abwägung des dafür zuständigen Trägers öffentlicher Belange (Untere Naturschutzbehörde) überarbeitet.

Die vorgeschlagene Kompensationsfläche für den Eingriff sieht in Alzenhof einen Wiederaufbau von naturnahen Waldtypen vor und wird ausdrücklich von dem dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange (Forstamt) begrüßt. Auch die Untere Naturschutzbehörde ist damit einverstanden. Die Anregungen zu der Ausgleichsfläche von den hier relevanten Trägern öffentlicher Belange (Forstamt und Untere Naturschutzbehörde) wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Bestandseinstufung wurde in Absprache mit der UNB überarbeitet, ebenso die Aufwertung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sieht für die Rodung keinen Bedarf an einer Ersatzaufforstung. Zitat: "Die geplante Rodungsfläche liegt nicht in einem waldarmen Landschaftsraum, so dass im Falle einer Erlaubnis der Rodung kein spezieller waldrechtlicher Ausgleich für den Eingriff (Ersatzaufforstung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche) erbracht werden muss."

### **Artenschutz**

Es sind die Verbotstatbestände des § 39 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln. Insbesondere ist zu kartieren, welche Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen vorhanden sind.

Die für den Naturraum relevante Anhangs-Art der FFH-Richtlinie Grubenlaufkäfer wurde nicht berücksichtigt, obwohl für die Art potenziell geeignete Lebensräume im Planungsgebiet vorhanden sind und der Naturraum als deutschlandweiter Vorkommensschwerpunkt gilt.

Vom Bearbeiter wurden keine umfangreichen eigenen Kartierungen relevanter Artengruppen durchgeführt. Nur anhand von Indikatoren wurde auf das Vorhandensein und Nicht-Vorkommen potenzieller Arten geschlossen. Das ist bei der Umweltrelevanz des Vorhabens nicht ausreichend.

Die seriöse Kartierung lebensraumtypischer Artengruppen ist notwendig.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen (hier insbesondere: Untere Naturschutzbehörde).

### **Alternative Planungsmöglichkeit und Abwägung**

Zum Kapitel „Maßgebliche Gründe für die Abwägung“ liegt bisher keine Aussage vor. Dies wäre aber sehr wichtig, wie folgendes Zitat aus dem Baugesetzbuch belegt. § 2 III BauGB:

„(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“ aus § 214 I 1 Nr. 1 BauGB folgt, dass Ermittlungsdefizite Verfahrensfehler sind.

Allein die Behauptung in Kapitel 9 des Umweltberichtes, es gäbe keine Alternativen, reicht bei der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht aus.

Eine umfassende und nachvollziehbare Begründung fehlt.

**Abwägung:** Erklärungen notwendiger Abwägungen können erst nach erfolgter Entscheidung in der Begründung ergänzt werden.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bund Naturschutzes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bund Naturschutzes, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

**Stellungnahme einer Bürgerin v. 11.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit folgende Einwendungen und Bedenken gegen vorgenannte Flächennutzungs- u. Bebauungsplanänderungen mit Entwürfen v. 12.01.2023:

**1. Das Deckblatt 21 zum Flächennutzungsplan ist von extremer Unvollständigkeit geprägt, was ein großer Verfahrensfehler ist. Ich fordere daher eine Überarbeitung und Vervollständigung der Planungsunterlagen und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.**

**Abwägung:** Bei dem bisher durchgeführten Verfahrensschritt handelte es sich um die jeweils frühzeitige Beteiligung in einem Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (sog. Scoping zur Sammlung des Abwägungsmaterials).

Bei zwingend vorgeschriebenen Darstellungen ist nur zu lesen, dass es ergänzt wird. Es fehlen beispielsweise Angaben zur baulichen Nutzung, zur Straßenerschließung, zur Wasserversorgung, Kanalisation und der höchst problematischen Oberflächenentwässerung, zu Starkregenfällen usw. Die ausreichende Wasserversorgung ist ja jetzt schon in Teilen von Neuulpifering nicht mehr gewährleistet und die Gemeinde kann den Wasserdruck der Hauptleitungen nicht erhöhen, weil sonst die uralten Leitungen platzen würden.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

Die Mehrheit der Markträte hat sich ja in einer Marktratssitzung v. 2023 auch dagegen entschieden, sofort die erforderliche Sondernutzungsvereinbarung von Pullman zu fordern, damit diese die Kosten hierfür alleine tragen müssten. Jedem anderen Eginger Bürger wird dies aber bereits seit vielen Jahren, sofort bei der 1. Beschlussfassung zu seinem Antrag auferlegt, dass er die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung für Flächen, die bisher nicht bebaubar waren, selbst zu tragen hat. Pullman wird hier schon wieder bevorzugt behandelt. Ich fordere daher bei der nächsten Beschlussfassung hierzu, dass auch von Pullman diese Sondernutzungsvereinbarung gefordert werden muss.

**Abwägung:** Im Aufstellungsbeschluss ist eine vollständige Kostenübernahmeverpflichtung durch den Vorhabenträger enthalten. Diese umfasst auch alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Außerdem ist im Planungsentwurf auch noch eine Überbauung der Gemeindeverbindungsstraße dargestellt, welche laut Straßenverkehrsordnung, sowieso verboten ist. Hier wird sogar noch Verbotenes überplant, nur weil wie bei Pullman üblich, der Straßenüberbau schon vor Jahren ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Nachdem ich das Landratsamt hier zur Anordnung einer Entfernung aufforderte, hatte es Pullman sogar noch zur Vorlage eines Bauantrages für Verbotenes und somit nicht Genehmigungsfähigem aufgefordert

Außerdem steht diese übergroße und gefährliche Pullman-Werbung auf einer Straßenseite auch noch auf einem fremden Grundstück und dies ohne Zustimmung des Eigentümers.

**Abwägung:** Die Überbauung der Gemeindestraße wurde gem. Anforderung der StVO in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Für die bestehende Anlage liegt eine Baugenehmigung vor.

**2. Auch das Deckbl. 15 zum Bebauungsplan SO Pullman Ferienpark ist von extremer Unvollständigkeit und sehr zweifelhaften Angaben geprägt.**

**Das Deckbl. 15 ist auf Bebauungsplanänderungen mit Deckbl. 9 u. 12, die 2011/2012 bzw. 2014-2016 durchgeführt wurden, aufgebaut, obwohl diese beiden Deckblätter bis heute nicht rechtskräftig sind, weil sie ohne die erforderliche Genehmigung durch das Landratsamt Passau einfach nur bekannt gemacht wurden.** Nachdem diese beiden Deckblätter, ohne eine vorhergehende Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurden und auch niemals zeitnah geplant war, den Flächennutzungsplan zu ändern, wären diese beiden Deckblätter gemäß des Baugesetzbuches, zwingend genehmigungspflichtig gewesen. Die Genehmigungen hätte das Landratsamt Passau erteilen müssen.

Diese Bebauungsplan-Deckblätter 9 und 12 sind auch nachträglich **nicht genehmigungsfähig**, weil ja wie bei Pullman üblich, großteils gar nicht nach diesen Festsetzungen gebaut wurde und bei den Deckblatt-Änderungen sowieso eine Vielzahl von Verfahrensfehlern gemacht wurden, wonach eine Genehmigung auf alle Fälle zu versagen wäre.

**Abwägung:** Die Deckblätter 9 und 12 wie auch die Deckblätter 2, 5 und 7 werden durch die gegenständliche Planung obsolet. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Außerdem wurden in beiden Deckblättern noch einige Bereiche geändert, die der Marktrat niemals so beschlossen hat. Auch der **Bund Naturschutz, sowie weitere wichtige Fachstellen wurden nicht daran beteiligt. Daher wurde hier auch die Ableitung von gesammeltem Regenwasser erst Jahre später genehmigt. Hierzu ist in den Planungsunterlagen** (S.18 der Begründung) Folgendes zu lesen: „Für die Oberflächenentwässerung der bestehenden Westernstadt wurde mit Bescheid vom 23.06.2016 die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den namenlosen Graben zur Kleinen Ohe erteilt.“ Wenn man bedenkt, dass die frühere Wasserrechtliche Erlaubnis bereits 2010 abgelaufen war, bedeutet dies, dass es für diese ganzen Ableitungen 5 1/2 Jahre keine wasserrechtliche Genehmigung gab.

Zusätzlich wurde danach, wieder ohne Genehmigung weiterhin gerodet, teils auch ohne Genehmigung oder ohne Genehmigungsverfahren gebaut, weil es dafür weder Beschlüsse zu Bauanträgen gibt, noch die Gebäude eingemessen sind. Von jeder Baugenehmigung durch das Landratsamt und jeder Genehmigungsverfahren durch den Markt Eging a.See, müssen nämlich auch das Finanzamt und das Vermessungsamt informiert werden. Daraufhin kommt das Vermessungsamt zum Einmessen und das Finanzamt sendet Veranlagungsfragebögen, nach denen der Einheitswertbescheid erteilt wird und anschließend die Gemeinde einen Haus- und Grundsteuerbescheid erteilt, bzw. erteilt hätte.

Des Weiteren wären von (Name wurde entfernt) teilweise auch Bescheide für die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal zu erlassen gewesen, so wie wir anderen Eginger Bürger sie auch erhalten haben und bezahlen mussten. Das bedeutet, dass der Markt Eging a.See somit bei Pullman-City bereits seit vielen Jahren hohe Ausfälle an Herstellungsbeiträgen für Wasser und Kanal sowie Haus- u. Grundsteuer hat. **Somit zahlen nur die ehrlichen Eginger alle ihre Abgaben und Steuern, Pullman City aber nicht.** Das ganze Deckbl. 15 muss deswegen jetzt komplett neu, auch mit der Darstellung der bereits errichteten Bauten und immens breiten Wegen und Plätze, nach Einmessung durch das

Vermessungsamt, erstellt werden. Außerdem sind im neuen Deckblatt auch die bisherigen kompletten Festsetzungen darzustellen, weil man sonst gar nicht feststellen kann, was Alles geändert werden soll. Solche vollständigen Verfahrensunterlagen werden ja schließlich auch von jedem anderen Eginger Bürger gefordert.

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

**Ich fordere deshalb auch hier eine Wiederholung dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit brauchbaren und vollständigen Verfahrensunterlagen.**

**Abwägung:** Sh. Abwägung zu Punkt 1., erster Absatz.

**3. Des Weiteren fordere ich, dass die nächste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erst erfolgt, wenn die zwingend erforderlichen Gutachten und Berechnungen vollständig vorliegen.**

a) Es sind dies, die **Umweltverträglichkeitsprüfung**, weil im ganzen überplanten Gebiet der Deckblätter 14 und 15 **mehr als 12 ha Wald gerodet werden sollen, bzw. schon mehrere ha widerrechtlich gerodet sind.**

b) **Ein Lärmschutzgutachten ist zwingend erforderlich.** Extrem zu hören waren bisher schon die täglichen Shows und Großveranstaltungen in der Main-Street, die sehr lauten Karl-May-Spiele, sowie Musikveranstaltungen, die auch noch nachts in der Main-Street, in der offenen Reithalle und auf dem Karl-May-Platz dröhnen. **Besonders erwähnenswert ist hier auch, dass diese ganzen Lärmbelästigungen aus den Außenlautsprechern gar nicht so zulässig sind.** Auf unterschiedlichen Bühnen im Außenbereich finden auch seit Jahren vielfältige Showprogramme statt, die noch niemals genehmigt wurden.

**Abwägung:** Die gem. Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden notwendigen Gutachten wurden erstellt und die Erkenntnisse daraus in der Planung umgesetzt.

Eine UVP ist in das Bauleitplanverfahren integriert.

Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

Wieder ohne Bau- u. Rodungsgenehmigung wurde in letzter Zeit auch noch vor der Hudson Bay weiter gerodet, ein großer befestigter Platz geschaffen, auf dem großflächig Tische und Bänke aufgestellt und ein Musikpodium dazu gebaut wurden, auf dem sich dann Jeder teils bis nach Mitternacht durch laute Musik und Geschrei austoben kann. Für diese Flächen dürfte meiner Meinung nach, auch die gaststättenrechtliche Erlaubnis fehlen, weil diese erst nach einer baurechtlichen Genehmigung erteilt werden kann.

Seit vielen Jahren haben wir somit schon ca. 100 Großveranstaltungstage mit über 1000 Besuchern täglich, die einer Sondergenehmigung durch den Markt Eging a.See bedürfen. Laut der TA Lärm, sind diese Sondergenehmigungen allerdings nur für 10 Kalendertage im Jahr, zum Schutz der Nachbarn, begrenzt und dürfen auch für keine 2 Wochenenden hintereinander erteilt werden.

**Interessant ist hier auch noch, dass ich festgestellt habe, dass es für die immens lauten und stinkenden Karl-May-Spiele überhaupt keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung gibt.** Ob die riesige Sitztribüne dazu, für 1400 Besucher, überhaupt baurechtlich genehmigt ist, ist meiner Meinung nach, immer noch fraglich, weil es dafür

keinen Marktratsbeschluss gibt und die Tribüne auch nicht vorschriftsmäßig unfallsicher errichtet wurde. Die 3 großen Treppenanlagen wurden ohne Unterbrechung und ohne jeglichen Handlauf errichtet, was auch schon zu Unfällen führte. Mit einer baurechtlichen Genehmigung hätte es auch klare Vorgaben gegeben, wie vorschriftsmäßig und unfallsicher zu Bauen ist.

Laut einem Pullman-Werbeprospekt finden ja insgesamt 250 live Musik-Veranstaltungen in der Westernstadt statt. Wen wundert es da noch, dass wir Lärmgeplagten uns wehren.

**Ich stelle hier die berechnete Frage, was passt den da bei Pullman eigentlich überhaupt noch? - Da geht's ja wirklich zu, wie früher im sog. Wilden Westen.**

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen und Meinungsäußerungen werden nicht kommentiert.

c) Ich fordere die Angaben und Berechnungen zur **Oberflächenwasserentsorgung** und zur Schmutzwasserentsorgung. Hier ist ja auch eine Überschwemmung der Ortschaft Passerting und eine Überlastung der Kläranlage vorprogrammiert. Zur Zahlung werden dann wieder alle Gemeindeglieder gebeten. Die Oberflächenentwässerung ist sehr problematisch, weil der vorhandene kleine Wassergraben und die Verrohrung unter der Passertinger Straße diese Wassermassen schon im Normalfall gar nicht aufnehmen können und schon gar nicht bei einem Starkregenereignis. Außerdem gehören die Grundstücke in denen die kleinen Gräben liegen, ausschließlich Passertingern, die einer Verbreiterung in ihren Grundstücken bestimmt nicht zustimmen werden, weil sie sich ja sowieso schon gegen diese ganzen Erweiterungen wehren.

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert. Auf die Begründung zum Deckblatt Nr. 15 und die dortigen Aussagen zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung wird verwiesen.

d) Die **Ermittlung der genauen Rodungsflächen** ist dringend erforderlich, weil sie bisher immer gravierend von der Wirklichkeit abweichen. Die letzten Jahre fand ja zusätzlich auch noch im bisherigen Westernstadtbereich ein fast totaler Kahlschlag statt.

**Diese Berechnungen sind ja auch ausschlaggebend für die Ausgleichsflächenberechnungen. Hier ist auch noch anzumerken, dass bei Deckblatt 15 nochmals Ausgleichsflächen in Alzenhof in Ansatz gebracht wurden, die bereits durch das Deckbl. 14 verbraucht wurden. Das geht also schon mal gar nicht.**

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs durch Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ wurde nur ein kleiner Teil der Ausgleichsfläche bei Alzenhof angerechnet. Der Rest ist Bestandteil des Ausgleichs der gegenständlichen Planung. Hierzu wird auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Deckblatt Nr. 15 (Teil der Begründung) verwiesen.

**e) Zur Straßenverkehrs- u. Parksituation ist ein Verkehrskonzept vorzulegen.** Durch den sowieso völlig unzulässigen Übertourismus werden unsere ganzen Gemeindestraßen und Straßenbankette zerfahren. Die Kosten für die Sanierungen tragen dann wieder alle Eginger Bürger. Sogar die beiden Staatsstraßen aus Richtung Autobahn Garham und von Neuloipfering nach Kollmering werden rücksichtslos zugeparkt, obwohl dies sowieso generell verboten ist. Teils sind die Staatsstraßen nur noch einspurig befahrbar. Auch die privaten Zufahrten in Ruberting und Neuloipfering wurden zugeparkt und die Parker dann auch noch frech und aggressiv gegen die Hausbesitzer und sogar gegen Feuerwehrleute.

Sehr auffallend ist auch noch, dass die ganze jahrelange Wildparkerei auch noch von der Polizei so toleriert wird

**Im Ernstfall bei Brand, Notarzt- u. Rettungswagen-Erfordernis** sind alle Zufahrten und Straßen sind so zugeparkt, dass weder schnelle Einsätze von Feuerwehr, Notarzt noch Rettungswagen möglich sind.

Genau dieser Fall ist auch in der Ortschaft Wollmering schon passiert. Für eine schwer erkrankte Frau musste ein Rettungswagen angefordert werden. Der dringend benötigte Rettungswagen konnte aber dann die total zugeparkte Gemeindestraße nach Wollmering nicht befahren. Was muss eigentlich noch passieren, bevor Pullman in seine Schranken gewiesen wird.

Der Markt Eging a.See selbst ist, laut Auskunft von Kreisbrandrat Josef Ascher vom Landratsamt Passau, für die Genehmigung von Großveranstaltungen sowie das jeweils vorzulegende Sicherheitskonzept verantwortlich. Ich kann hierzu nur sagen, dass sowohl Pullman als auch der Markt Eging a.See jedes Mal kläglich versagt haben.

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist u.a. die Lösung der vorhandenen Probleme im Rahmen der Straßenverkehrs- und Parksituation.

f) Zur **Wasserversorgung:** Schon jetzt ist in der Ortschaft Neuloipfering in vielen Teilen, durch den übermäßigen Verbrauch durch Pullman, der Wasserdruck schon viel zu niedrig. Aus einem dortigen Hydranten ist nicht mal mehr die Löschwasserversorgung gesichert. Wenn sich die Bürger bei Bürgermeister Bauer beschweren, werden sie mit einer lächerlichen Erklärung wie, wenn die Ferien vorbei sind, wird wieder besser, abgefertigt. Der Wasserdruck in den Hauptleitungen kann auch nicht mehr erhöht werden, weil sonst die veralterten Leitungen platzen. Die Kosten für Pullman tragen hier wieder alle Eginger Bürger.

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

Auf die Begründung zum Deckblatt Nr. 15 und die dortigen Aussagen zur Wasserversorgung wird verwiesen.

g) Ich verweise hier auch noch ganz ausdrücklich auf im Internet einsehbare Planungsunterlagen zur Erweiterung des Bayern-Parks ins Reisbach. Dort lagen alle erforderlichen Gutachten und Unterlagen schon vor, als die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt wurden. Alle lärmenden Fahrgeschäfte mussten einzeln bewertet werden und fahren teils nur sehr eingeschränkt, weil ansonsten die Lärmgrenzwerte gar nicht einzuhalten wären.

Außerdem sind alle anderen Freizeitparks im Winter 5-6 Monate geschlossen und haben nur Betriebszeiten von 9.00 - max. 18.00 oder 19.00 Uhr.

**Nur bei Pullman hätten wir betroffenen Anwohner einen Ganzjahresbetrieb mit Lärm und Gestank und dies Tag und Nacht, nur weil Pullman - City mit ihren 4 Teilhabern angeblich, laut ihren eigenen Angaben, sonst nicht „überleben“ könnte.**

4. Im Bereich von SO 3.2 auf dem Waldgrundstück Fl.Nr. 1565 befinden sich, meiner Meinung nach, bereits seit Jahren **Sperrmüllablagerungen aus der Westernstadt**, die dann laufend mit Erdreich und Hackschnitzeln abgedeckt wurden. Dieser Bereich ist außerdem jetzt schon viel größer, als in der Planung dargestellt.

5. **Zum vorbeugenden Brandschutz in Pullman City:** Auch der vorbeugende Brandschutz ist in Pullman City bereits seit Jahren nicht mehr gewährleistet, was aber weder den Ersten Feuerwehrkommandanten Thomas Bumberger, noch Bürgermeister Walter Bauer interessiert, weil Beide mit Pullman Geschäftsführer Claus Six eng befreundet sind



und diesen in ihren Funktionen als ÜW-Marktrat und ÜW-Bürgermeister noch übermäßig unterstützen.

6. **Zum Prädikat „Staatlich anerkannter Luftkurort“:** Hier nehmen die der Pullman-Erweiterung immer noch zustimmenden Markträte billigend in Kauf, dass dem Markt Eging a. See, aufgrund der immens steigenden Lärmbelastigung durch die geplanten Fahrgeschäfte und eine Luftverschlechterung durch den zunehmenden Straßenverkehr, das Prädikat Luftkurort aberkannt werden könnte.

7. **Zum Marktgemeinderat:** Diejenigen Markträte der ÜW und SPD, die gedenken, Pullman City in ihrer hemmungslosen Naturzerstörung und dem rücksichtslosen Verhalten der Nachbarschaft gegenüber, weiterhin kritiklos zuzusehen und sie auch noch in ihren Rechtswidrigkeiten unterstützen, müssen sich auch klar darüber sein, dass wir Bürger jetzt uns alle rechtlich zustehenden Möglichkeiten nutzen werden, um uns gegen diese immense Pullman-Erweiterung und Nutzungsänderung als tobenden Freizeitpark, zur Wehr zu setzen.

Der Marktrat wurde auch nicht dafür gewählt, um sich teils selbst zu Übervorteilen, die Bürger aber auszugrenzen, wenn es darum geht widerrechtliche Bauanträge durchzuwinken, ohne die erforderlichen Bauleitplanungen mit Bürgerbeteiligungen durchzuführen. Somit gehen einige Markträte ganz gezielt gegen das Wohl der Eginger Bürger vor. Wir Bürger werden uns dies künftig, auch in anderen Fällen, nicht mehr gefallen lassen.

**Abwägung:** Meinungsäußerungen und unbelegte Behauptungen werden nicht kommentiert.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Bürgerin aus Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Bürgerin aus Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 12 : 5**

#### **Familie aus Passerting v. 06.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Bauer,  
sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates Eging a. See,  
hiermit erheben wir Einwendungen in obiger Angelegenheit:

#### **Zum Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung (s. Nr.1/Begründung der Bebauungsplanaufstellung):**

Zweifelsohne ist Pullman City ein Besuchermagnet sowie wichtig für die touristische Entwicklung des Marktes Eging a. See. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben und auch Arbeitsplätze zu erhalten, muss auch eine Erweiterung zugestanden werden.

Ob jedoch hier ein öffentliches Interesse an der Erweiterung im geplanten Ausmaß gegeben ist, darf dahingestellt sein. Hier ist nur ein überwiegendes wirtschaftliches Interesse der Betreibergesellschaft zu erkennen. Das öffentliche Interesse der Marktbevölkerung besteht weitestgehend darin, dass der Markt Eging a. See für seine Bewohner auch lebenswert bleibt. In den letzten Jahren wurden wir Passertinger Dorfbewohner durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Kollmering sowie die jetzt geplante Erweiterung der Westernstadt regelrecht „umzingelt“. Der dörfliche und ländliche Lebensraum wird auch in der

Marktgemeinde Eging a.See immer mehr zerstört. Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum sind wichtig aber unserer Ansicht nach nicht das Maß aller Dinge. Auch dörfliche Strukturen sowie eine intakte Natur sollten erhalten bleiben. Fraglich bleibt auch, wie lange das Prädikat „Luftkurort“ dem Markt Eging noch erhalten bleiben kann, wenn immer mehr Verkehrs- und Siedlungsflächen mit den einhergehenden Folgen (Luftbelastung etc.) ausgewiesen werden.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

#### **Zu Nr. 3.3.1.4 der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung (Waldverluste)**

Hiermit wenden wir uns gegen die Rodung der Waldflächen im Bereich des Erweiterungsgebietes. Eine weitere Rodung würde eine erhebliche weitere Lärmbelästigung für die Anwohner in Passerting, die umliegenden Dörfer sowie die nahe gelegenen Siedlungsgebiete bedeuten, da die Schutzfunktion der Bäume zur Abhaltung von Lärmimmissionen wegfällt. In Zeiten des Klimawandels erscheint die Erweiterungsfläche und die einhergehende Waldrodung unverhältnismäßig. Von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (wie in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben) kann nicht die Rede sein. Zudem wird durch den Waldverlust auch eine Gefährdung unseres Waldgrundstücks (Richtung Gewerbegebiet Kollmering) gesehen, da der Wind dann bei den ständig zunehmenden Extremwetterereignissen dann so besser durchfahren kann und auch angrenzende Waldgebiete beeinträchtigt. Ständig wird in den Medien sowie auch in den kommunalen Gremien Klimaschutz propagiert (siehe Ökomodellregion, verschiedene Arbeitsgebiete Klimaschutz in der ILE Passauer Oberland etc.).

Schon durch die unrechtmäßig aufgefüllte Böschung im oberen Bereich der Westernstadt (Deckblatt Nr. 14) wurden viele Bäume gerodet. In diesem Zuge stieg die Lärmbelästigung in unserem Dorfbereich erheblich an, da die Bäume den Lärm abschirmten. Bei den jährlich durchgeführten Karl-May-Festspielen ist die Lärmbelastung durch die abgegebenen Kanonenschüsse teilweise so extrem dass die Fensterscheiben klirren.

**Abwägung:** Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die darin erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte für die Anwohner in Passerting wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 14 ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ungeachtet dessen stand das genannte Gehölz nicht zwischen der Westernstadt (SO 1.1.) und der Ortschaft Passerting.

Im Entwurf wurden weitere Flächen des hochwertigen Mischwaldes zum Erhalt ausgewiesen. Zudem wird die Durchgrünung im Gebiet durch weitere Festsetzung deutlich verbessert. Damit wird auch dem Klimaschutz Rechnung getragen. Für die wirtschaftliche Fortführung der überregional bedeutsamen Westernstadt ist die Erweiterung unabdingbar. Damit wird dem Belang des überregionalen Tourismus in diesem Fall mehr Gewicht beigemessen als dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit dem Forstamt wurden die erforderlichen Maßnahmen besprochen, die zur Verringerung der Gefährdung benachbarter Waldgrundstücke erforderlich sind. Diese Maßnahmen wurden in die Planung aufgenommen und in der Stellungnahme des zuständigen Trägers öffentlicher Belange (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) als „fachlich korrekt eingearbeitet“ gewürdigt.

#### **Schaffung eines Parkplatzes im unteren Bereich der Erweiterungsfläche**

Der geplante Parkplatz in weniger als 300 m zur Wohnbebauung in Passerting mit mehr als 1000 geplanten Fahrzeugen würde erhebliche Lärm- und Abgasbelästigung nach sich

ziehen. Die bisher vorhandenen Parkplätze der Westernstadt (Pacht von Hrn. Schramm) im bisherigen Umfang sollten in jedem Fall für die zu erwartenden Besucherströme ausreichend sein. Für wenige Großveranstaltungen im Jahr müsste der bisherigen Shuttle-Bus-Service mit den zur Verfügung gestellten Parkplätzen im Innenbereich des Marktes ausreichend sein. **Da dem Parkplatzproblem von Pullman City offensichtlich eine privatrechtliche Streitigkeit zwischen der Betreibergesellschaft Pullman City und dem Parkplatzbetreiber vorausgeht, kann von unserer Seite nicht hingenommen werden, dass sozusagen als Ausgleich dafür unmittelbar „vor unserer Haustür“ ein Großparkplatz entsteht.** Es wird befürchtet, dass die Ausfahrt letztlich über die Gemeindestraße verläuft und der überwiegende Parkplatzverkehr über die Ortschaft Passerting geleitet wird, obwohl dies vom Pullman-Geschäftsführer vehement abgestritten wird. Einen anderen Zweck kann unserer Ansicht nach jedoch die geplante Lage des Parkplatzes nicht haben. Die Gemeindestraße wird von unseren Dorfkindern gerne zum Radfahren, Rollerfahren etc. benutzt.

Wir hoffen das dies auch weiterhin so beibehalten werden kann. Die Schaffung eines Parkplatzes im unteren Bereich der Erweiterungsfläche sollte unbedingt aus der Planung genommen werden!!

**Abwägung:** Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde überarbeitet, die bestehenden Parkplätze mit einbezogen und die Anzahl der neu zu errichtenden Stellplätzen reduziert.

Eine Zufahrt über die Ortschaft Passerting bzw. das Gewerbegebiet Kollmering aus Richtung Osten über den bestehende öffentlichen Feld- und Waldweg zum Freizeitpark ist nicht geplant und wird für die Zukunft ausgeschlossen. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen. Der dörfliche Charakter der Ortschaft Passerting wird damit durch die geplante Erweiterung nicht verändert.

### **Zu Nr. 3.4 Begründung im Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen für die jeweiligen Sondergebiete**

Die textlichen Festsetzungen lassen zum Teil weitreichende Anlagen zu (z. B. SO 1.1 und 1.2 Freizeitpark): Hier wären auch fliegende Bauten für Vergnügungszwecke zulässig. Die dadurch entstehende Lärmbelastung kann nicht hingenommen werden, zumal hier auch Achterbahnen (!! ) und dgl. (fliegende Bauten) zulässig werden. Der Bebauungsplan gibt hier einen erheblichen Spielraum für den Betreiber, aber auch Unsicherheit für uns als Anlieger weil man letztlich nicht weiß welche Anlagen nun tatsächlich in unmittelbarer Nähe gebaut werden können.

**Abwägung:** Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen, insbesondere auf die Reduzierung und Zonierung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten.

### **Zu Nr. 5.4 Begründung im Bebauungsplan: Oberflächenwasser**

An einer ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers bestehen unsererseits erhebliche Zweifel. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.4 wird angegeben, dass ein Entwässerungskonzept vorgelegt bzw. nachgereicht werden muss. Wie dies jedoch aussehen soll bleibt dahingestellt. Schon jetzt beobachtet man bei mehreren Regentagen hintereinander ein übergehen des anliegenden Grabens sowie eine Überflutung des angrenzenden Waldgrundstücks. Wenn mit der geplanten Erweiterungsfläche noch mehr Grund und Boden versiegelt wird, wird die Ableitung des Oberflächenwassers problematisch. Zumal gibt es bezüglich der Zunahme von Starkregenereignissen neue Berechnungen über die Ableitung des Oberflächenwassers für versiegelte Grundstücke. Wir befürchten als Anlieger, zumal auch die Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels immer häufiger werden, eine Beeinträchtigung durch ablaufendes Wasser aus dem Bereich der Erweiterungsfläche sowie Schlammabträge. Der anliegende Graben ist nicht

erweiterungsfähig, da er sich unmittelbar neben unseren landwirtschaftlichen Gebäuden befindet.

Überschwemmungen unseres landwirtschaftlichen Grundstücks und der Nachbargrundstücke sowie Schlammabträge und dergleichen werden bei Starkregenereignissen zu befürchten sein.

**Ohne ein schlüssiges Entwässerungskonzept kann nicht konkret dargelegt werden, wohin das Oberflächenwasser fließen soll.**

**Abwägung:** Die Menge des Oberflächenwassers, das aus dem Bestand und der Erweiterungsfläche der Westernstadt in den Vorfluter eingeleitet wird, wird zukünftig durch umfangreiche Rückhalte- und Drosselungsmaßnahmen kontrolliert begrenzt. Es wird damit eine wesentliche Verbesserung zur jetzigen Situation erreicht.

Weiterhin wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 12.05.2023 verwiesen.

### **Unser landwirtschaftlicher Betrieb als Anlieger**

Wir betreiben seit Generationen unseren Milchviehbetrieb in Passerting. Durch die Bewirtschaftung unserer an die Westernstadt nahegelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke weisen wir darauf hin, dass Emissionen durch Gülleausbringung und dgl. nicht zu vermeiden sind. Im Zuge des Verbots der Anbindehaltung bei Rindern müssen wir unseren Betrieb in naher Zukunft auf Weidehaltung bzw. Laufhofhaltung umstellen. Dies wird durch neue gesetzliche Anforderungen in der Tierhaltung notwendig (mehr Tierwohl, höhere Ansprüche der Verbraucher, siehe sog. "Tier wohl-Label"). Da die Rinder sich dann überwiegend im Freien aufhalten, sehen wir durch den angrenzenden Freizeitpark in Erweiterungsfläche eine störungsfreie Tierhaltung nicht mehr als gegeben an. Auch das Weidegrundstück wäre in unmittelbarer Entfernung zur Erweiterungsfläche. Eine ordnungsgemäße Weidebewirtschaftung kann durch die Bebauung der Erweiterungsfläche nicht gewährleistet werden. Der Musiklärm, Lärm durch den geplanten Parkplatz etc., Störung durch Besucherströme machen eine ordnungsgemäße Weidebewirtschaftung nahezu unmöglich.

Der landwirtschaftliche Betrieb sollte auch weiterhin erhalten bleiben und eine ordnungsgemäße störungsfreie Tierhaltung sowie eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke möglich sein. In der Marktgemeinde Eging a. See gibt es nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe. Hier geht es um die Existenz unseres landwirtschaftlichen Betriebes sowie die Lebensgrundlage für nachkommende Generationen. Unser landwirtschaftlicher Betrieb bestand schon lange vor Pullman City und wir möchten diesen gerne auch für die Zukunft in seinem Bestand erhalten. Durch die geplante Erweiterung von Pullman City sehen wir uns in unserer betrieblichen Existenz gefährdet. Wir bitten Sie dies eindringlich bei Ihren Abwägungen zu berücksichtigen.

**Abwägung:** Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Weiterhin wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 12.05.2023 verwiesen.

**Wir bitten alle Marktgemeinderätinnen und Marktgemeinderäte eindringlich nicht für das Deckblatt Nr. 15 in diesem Ausmaß zu stimmen.**

Wir hoffen auf eine ordnungsgemäße Abwägung unserer Einwände. Bitte machen Sie sich - sofern dies nicht bereits geschehen sein sollte- vor Ort ein Bild von dem geplanten Ausmaß der Erweiterung.

Des Weiteren hoffen wir auf eine gute Lösung für alle Beteiligten. An einem - wie bisherigen nachbarschaftlichen Verhältnis mit der Westernstadt Pullman City ist uns weiterhin gelegen.

Sollten unsere Einwände nicht angemessen berücksichtigt werden, behalten wir uns dennoch weitere rechtliche Schritte vor.

**Abwägung:** wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Familie aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Familie aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 15 : 2**

Obwohl im Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ bereits festgehalten wurde, dass eine nördliche Ausfahrt aus Pullman City in Richtung Passerting nicht erfolgen wird, wurde durch den Marktgemeinderat gefordert, dass eine zusätzliche Regelung hinsichtlich einer Ausfahrt in Richtung Passerting mittels Bestellung einer Dienstbarkeit erfolgen soll.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass eine Regelung hinsichtlich der nördlichen Ausfahrt aus Pullman City in Richtung Passerting mittels Bestellung einer Dienstbarkeit erfolgen muss.

**Abstimmung: 17 : 0**

**Bürger aus Passerting v. 05.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wende ich mich als Eigentümer eines angrenzenden Waldes- bzw. landwirtschaftlichen Grundstückes gegen die Erweiterung von Pullman City im geplanten Ausmaß.

Gründe:

-Durch die Erweiterung und die geplante Bodenversiegelung befürchte ich eine Abschwemmung von Oberflächenwasser bzw. Schlamm. Schon jetzt kann man bei geringen Regenmengen eine Überflutung des Waldgrundstücks beobachten.

-Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung meines Waldgrundstücks wird durch die Erweiterung erschwert bzw. unmöglich gemacht. Durch die in der Erweiterungsfläche geplante Rodung des Waldgrundstücks befürchte ich negative Auswirkungen auf mein angrenzendes Waldgrundstück, da die Schutzfunktion des Waldes wegfällt und bei Sturmereignissen der Wind leichter durchfahren kann und so Forstschäden nicht zu vermeiden sind.

-Die Lärmbelästigung wird durch die geplante Rodung des Waldgrundstücks von Pullman City weiter zunehmen.

-Die Errichtung des geplanten Parkplatzes wird abgelehnt. Es wird Durchfahrtsverkehr durch die Ortschaft Passerting erwartet mit einer erheblichen Einschränkung für die Bewohner der Ortschaft.

Meine Bitte ergeht hiermit an die Damen und Herren des Marktgemeinderates um eine ordnungsgemäße Abwägung der Einwände sowie eine Ablehnung des Deckblattes Nr. 15.

**Abwägung:** Die Menge des Oberflächenwassers, das aus dem Bestand und der Erweiterungsfläche der Westernstadt in den Vorfluter eingeleitet wird, wird zukünftig durch umfangreiche Rückhalte- und Drosselungsmaßnahmen kontrolliert begrenzt. Es wird damit eine wesentliche Verbesserung zur jetzigen Situation erreicht.

Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Zu den Nachbargrundstücken hin wird auf der Erweiterungsfläche ein Waldrand von 15 m Tiefe erhalten. Die Erweiterungsfläche befindet sich zudem nicht in Hauptwindrichtung zu den betreffenden Nachbargrundstücken.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die darin erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte für die Anwohner in Passerting wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Eine Zufahrt über die Ortschaft Passerting bzw. das Gewerbegebiet Kollmering aus Richtung Osten über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zum Freizeitpark ist nicht geplant und wird für die Zukunft ausgeschlossen. Dies wird als Hinweis das Deckblatt 15 mit aufgenommen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bürgers aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bürgers aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 13 : 4**

#### **Bürger aus Eging a.See v. 08.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einwände gegen die Erweiterung der Westernstadt Pullman City.

In unserem Siedlungsbereich (Lusenstraße – Eging) ist die Lärmbelastung – vor allem in den Sommermonaten – erheblich. Durch weitere von Pullman City geplante Waldrodungen wird die Lärmbelastung nochmals zunehmen.

Pullman City sollte in seinem Bestand erhalten bleiben und eine maßvolle Erweiterung angestrebt werden. Großflächige Flächenversiegelung ist nicht hinzunehmen.

**Abwägung:** Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die darin erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte für die Anwohner in Passerting wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Für die wirtschaftliche Fortführung der überregional bedeutsamen Westernstadt ist die Erweiterung unabdingbar. Damit wird dem Belang des überregionalen Tourismus in diesem

Fall mehr Gewicht beigemessen als dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bezüglich der Rechtfertigung für die geplante Erweiterung sowie Flächenversiegelung wird weiterhin auf die Begründung zum Deckblatt Nr. 15 sowie auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bürgers aus Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bürgers aus Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 13 : 4**

**Bürger aus Passerting v. 03.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan:

- Die Lärmbelastung durch Pullman City hat in den vergangenen Jahren für uns stetig zugenommen. Durch die geplante Waldrodung würde sich dies verstärken.
- Ich erhebe Einwendung gegen die Schaffung eines Parkplatzes Richtung Passerting. Es wird die Umleitung des Verkehrs über die Gemeindestraße nach Passerting befürchtet und damit einhergehen eine Zunahme an Verkehrs- und Luftbelastung.

Ich hoffe auf Berücksichtigung bei den entsprechenden Beschlüssen im Marktgemeinderat.

**Abwägung:** Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die darin erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte für die Anwohner in Passerting wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Eine Zufahrt über die Ortschaft Passerting bzw. das Gewerbegebiet Kollmering aus Richtung Osten über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zum Freizeitpark ist nicht geplant und wird für die Zukunft ausgeschlossen. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bürgers aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bürgers aus Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 13 : 4**

### **Dorfgemeinschaft Passerting v. 14.01.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Verwunderung und Entsetzen haben wir die Erweiterungspläne von Pullman City aufgenommen, welche im Vilshofener Anzeiger vom 14. Januar 2023 dargestellt wurden.

Wir als Passertinger Dorfgemeinschaft (als Angrenzer unmittelbar betroffen) befürchten durch den geplanten Parkplatz eine nicht hinnehmbare Lärmbelästigung sowie eine Luftbelastung durch die entstehenden Abgase. Durch den gerodeten Wald im oberen Bereich der Waldstraße ist schon jetzt – vor allem im Sommer – eine Lärmbelästigung entstanden, die von uns Passertinger Dorfbewohnern bisher stillschweigend toleriert wurde. Eine weitere Genehmigung für die Rodung einer derart großen Waldfläche mit einer damit verbundenen Flächenversiegelung in gigantischem Ausmaß zu erteilen, ist in Zeiten des Klimawandels unverständlich. Das immer wieder von der Politik propagierte Manifest des Flächensparens würde hier in erheblicher Weise untergraben.

Wir haben durchaus Verständnis, dass Pullman City für unsere Gemeinde ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber ist. Wir sind – wie viele andere Eginger auch – mit unseren Familien gerne Besucher in der Westernstadt mit ihrem vielfältigen Rahmenprogramm. Es ist uns bewusst, dass Pullman City ein Besuchermagnet weit über die Grenzen unserer Gemeinde hinaus ist und das soll – jedoch im bisherigen Rahmen – auch so bleiben.

Dennoch bitten wir Sie, auch unsere Sicht der Dinge zu verstehen. Wir möchten unsere Umwelt und den liebeswerten dörflichen Charakter auch für unsere Nachkommen erhalten. Durch die geplante Erweiterung der Parkplätze sehen wir dies nicht mehr gewährleistet, zumal wir in den letzten Jahren durch das Gewerbegebiet Kollmering schon erhebliche Einschränkungen hinnehmen mussten.

Bitte überdenken Sie Ihre Entscheidung. Gerne sind wir zu einem persönlichen Gespräch bereit.

**Abwägung:** Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die darin erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte für die Anwohner in Passerting wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Für die wirtschaftliche Fortführung der überregional bedeutsamen Westernstadt ist die Erweiterung unabdingbar. Damit wird dem Belang des überregionalen Tourismus in diesem Fall mehr Gewicht beigemessen als dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bezüglich der Rechtfertigung für die geplante Erweiterung sowie Flächenversiegelung wird weiterhin auf die Begründung zum Deckblatt Nr. 15 sowie auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verwiesen.

Eine Zufahrt über die Ortschaft Passerting bzw. das Gewerbegebiet Kollmering aus Richtung Osten über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zum Freizeitpark ist nicht geplant und wird für die Zukunft ausgeschlossen. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen. Der dörfliche Charakter der Ortschaft Passerting wird damit durch die geplante Erweiterung nicht verändert.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Dorfgemeinschaft Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum



Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Dorfgemeinschaft Passerting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 12 : 5**

**Einwohner der Ortschaften Passerting, Neuloipfering, Ruberting und Otting v. 10.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates,

als hauptbetroffene Anwohner von Pullman City erheben wir massive Einwendungen gegen die vorgenannte Planänderung, weil wir jetzt schon seit vielen Jahren unter den ganzjährig lärmenden Veranstaltungen und extrem vielen Großveranstaltungen, auf dem bisherigen Gelände, zu leiden haben.

Nachdem wir in der Marktratssitzung im April 2023 auch noch gehört haben, dass der für den Lärm zuständige technische Umweltschutz am Landratsamt Passau, seit 2016 noch nie Pullman-Bauanträge auf dem Tisch hatte und von weiteren Unrechtmäßigkeiten bei Pullman in der Zeitung gelesen haben, wundern wir uns nicht mehr über den unkontrollierten extremen Lärm aus der Westernstadt.

Pullman kann schon seit vielen Jahren ungenehmigt, ungehemmt und rücksichtslos Roden und Bauen können wie und was sie wollen, ohne dass die Gemeinde oder das Landratsamt wenigstens auf die Einhaltung der uns Nachbarn schützenden rechtlichen Vorgaben achtet. Im Gegenteil, Pullman erhält ja in ihrem Unrecht immer wieder massive Unterstützung von der Gemeinde und dem Landratsamt.

Deshalb setzen wir uns jetzt zur Wehr, um weitere und noch stärkere Belastungen, als bisher schon, von uns abzuwenden.

**Bereits bisher leiden wir durch Pullman City und deren Besucher unter Folgendem:**

- dem extremen wochenlangen Lärm durch die vielen Karl-May-Spiele und ganzjährig unter den unzähligen Sonder- und Großveranstaltungen
- dem extremen Lärm, manchmal auch noch bis nach Mitternacht, weil weder tagsüber und nicht mal nachts, die gesetzlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden
- den vielen Autos auf unseren viel zu schmalen Gemeindestraßen
- dem Zuparken unserer Gemeinde- und Staatsstraßen
- dem Zuparken unserer privaten Grundstückszufahrten

**Wir sind in keinsten Weise mit Folgendem einverstanden:**

- dass in unserer unmittelbaren Nähe weiterer Wald sinnlos gerodet wird, nur um den vier Pullman-Betreibern noch höheren Gewinn zu verschaffen
- dass eine übergroße Erweiterung und Änderung des Geländes in einen riesigen Freizeitpark, mit zusätzlich lärmenden Fahrgeschäften, stattfindet

- dass ein neuer, unnötig großer Parkplatz unmittelbar bei Passerting errichtet wird, weil in Ruberting ausreichende Parkplätze vorhanden sind und auch dort unproblematisch auf Wiesengrund erweitert werden könnte
- Dass das geplante Oberflächenwasser vom kompletten Pullman-Gelände incl. dem geplanten Parkplatz in den Wiesengraben bei Passerting eingeleitet werden soll. Hier gibt es bisher nur einen kleinen, teilweise verrohrten Wassergraben mit einem kleinen Wasserrohr unter der Passertinger Straße durch, dass bei einer Pullman-Erweiterung schon bei normalen Regenfällen dieses Wasser nicht mehr aufnehmen könnte. Hier wäre eine Überschwemmung und Dauervernässung der landwirtschaftlich genutzten Wiesen die Folge.

**Falls der Marktgemeinderat gedenkt, weiterhin an dieser für uns Bürger unakzeptablen Planung festzuhalten, weisen wir jetzt schon darauf hin, dass wir dann alle uns rechtlich zustehenden Möglichkeiten nutzen werden, um uns dagegen zu wehren.**

**Dieses Pullman-Vorhaben bedeutet eine große negative Beeinträchtigung unserer eigenen Lebensqualität und eine große Wertminderung unserer Häuser und Grundstücke. – Wir erwarten hier vom Marktgemeinderat auch eine berechnete Rücksichtnahme auf das Wohlergehen von uns Eginger Bürgern.**

**Abwägung:** Unbelegte Behauptungen sowie Meinungsäußerungen werden nicht kommentiert.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist u.a. die Lösung der vorhandenen Probleme im Rahmen der Straßenverkehrs- und Parksituation.

Auf die Stellungnahmen der als Träger öffentlicher Belange zuständigen Fachbehörden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen. Auf die weiteren Stellungnahmen der Bürgerschaft sowie die zugehörigen Abwägungen wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Einwohner der Ortschaft Passerting, Neuloipfering, Ruberting und Otting sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Einwohner der Ortschaft Passerting, Neuloipfering, Ruberting und Otting, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 12 : 5**

**Jägerschaft Eging v. 07.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Jagdrevier Eging 1, Bogen 3, soll die Erweiterung von Pullman Ferienpark erfolgen. Jagdpächter von Bogen 3, Asen/Hartl, sowie die Jägerschaft Eging sind gegen diese Erweiterung.

Als Jäger und Jagdpächter sind wir lt. Jagdgesetz zur Hege und Pflege der freilebenden Wildtiere und deren Lebensraum verpflichtet. Durch die geplante, großflächige Abholzung des Waldes wird der gesamte Teil dieses Lebensraumes unwiderruflich zerstört.

Anmerkung passend zu diesem Thema:

Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluß vergiftet, der letzte Fisch gefangen, werdet ihr feststellen, dass man Geld nicht essen kann.

**Abwägung:** Bezüglich der Rechtfertigung für die geplante Erweiterung sowie die Waldrodung wird auf die Begründung zum Deckblatt Nr. 15 sowie auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die zugehörigen Abwägungen verwiesen, hier insbesondere auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Jägerschaft Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände der Jägerschaft Eging, sowie die entsprechenden Abwägungen dazu, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

**Abstimmung: 14 : 3**

Der Bauausschuss nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen und auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis und schlägt vor, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 15 eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen und auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis und beschließt, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 15 eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

**Abstimmung: 15 Ja : 2 Nein**

**Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.**

**Hiervon waren 17 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.**

**Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**

Eging a. See, 26.04.2024



---

Walter Bauer  
1. Bürgermeister