

## **Bekanntmachung**

### **über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 15 zu

#### **„SO Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“**

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### Allgemeine Ziele und Zweck der Planung:

Im Jahr 1994 wurde zur Sicherung des sich entwickelnden Tourismusmagnets „Pullman City“ der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ aufgestellt.

Um den Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar. Deshalb wurde der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ in den darauffolgenden Jahren durch den Markt Eging a. See mit insgesamt 14 Deckblättern geändert und erweitert. Mit der vorliegenden Planung soll nun der Geltungsbereich des Bebauungsplans um weitere 6,5 ha erweitert werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches durch das Deckblatt Nr. 15 umfasst die Fl.Nr. 1708 (60.056 m<sup>2</sup>) sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1565 (4.600 m<sup>2</sup>), Gem. Eging a. See.

Der Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 15 zum Bebauungsplan kann den beigefügten Plänen entnommen werden.

Die Planentwürfe in der Fassung vom 18.04.2024 mit Begründung und Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, immissionstechnischem Bericht und Entwässerungskonzept können in der Zeit von

**27.05.2024 bis einschließlich 01.07.2024**

im Rathaus Eging a. See, Marktplatz 1, 94535 Eging a. See (im Zi. 1 EG, Tourist-Info), zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Diese Bekanntmachung, die Entwürfe der Planungen mit Begründung und Umweltbericht (i.d.F. vom 18.04.2024) sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind während der o.g. Auslegungsfrist auch auf unserer Homepage [www.eging.de](http://www.eging.de) unter der Rubrik Gemeinde → Bauleitplanverfahren bzw. unter der Adresse <https://www.eging.de/index.php/gemeinde/bauleitplanung.html> einsehbar. Zudem wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 HS 2 BauGB sämtliche Unterlagen über das Zentrale Landesportal für Bauleitplanung Bayern zugänglich gemacht.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden ([bauamt@eging.de](mailto:bauamt@eging.de)), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift)

abgegeben werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass technische Normen, private Regelwerke und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, im Rathaus kostenlos eingesehen werden können.

Folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen/Stellungnahmen liegen derzeit vor und liegen ebenso mit aus:

- Umweltbericht des Büros Jocham + Kellhuber in der Fassung vom 18.04.2024,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Fa. ÖKON (April 2024),
- Immissionstechnischer Bericht der ifb eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 10.04.2024,
- Abwägung des Marktgemeinderats v. 18.04.2024.

**Stellungnahmen von Bürgern:**

- Stellungnahme einer Bürgerin aus Eging a. See v. 11.05.2023 (*Inhalt: Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und das Umfeld*)
- Stellungnahme einer Familie aus Passerting v. 06.05.2023
- Stellungnahme eines Bürgers aus Passerting v. 05.05.2023
- Stellungnahme von Bürgern aus Eging a. See v. 08.05.2023
- Stellungnahme eines Bürgers aus Passerting v. 03.05.2023
- Stellungnahme der Dorfgemeinschaft Passerting v. 14.01.2023
- Stellungnahme der Jägerschaft aus Eging a. See v. 07.05.2023
- Stellungnahme von Einwohnern der Ortschaften Passerting, Neuloipfering, Ruberting und Otting v. 10.05.2023

sowie die jeweils zugehörigen Abwägungen des Marktgemeinderats v. 18.04.2024.

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

- Stellungnahme des Landratsamtes (SG Bauwesen rechtlich) v. 12.05.2023 zu rechtlichen Grundlagen der Planung, dem Verfahrensablauf und dem Inhalt des Deckblattes
- Stellungnahme des Landratsamtes (SG Städtebau) v. 12.05.2023 zu den Grundlagen der Planung
- Stellungnahme des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde) v. 05.05.2023 zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Artenschutz und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Stellungnahme des Landratsamtes (SG Technischer Umweltschutz) v. 20.04.2023 zu schalltechnischen Emissionen
- Stellungnahme Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht v. 11.04.2023 zur Einleitung von Abwasser- bzw. Niederschlagswasser
- Stellungnahme Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht v. 11.05.2023 zu Altlasten bzw. Bodenschutz, keine Bedenken
- Stellungnahme Landratsamt Passau, Abfallrecht v. 16.05.2023
- Stellungnahme Landratsamt Passau, Kreisbrandinspektor v. 02-05-2023
- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik v. 27.04.2023 zu allgemeinen Punkten
- Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH v. 25.04.2023, zur Kabelplanung
- Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten v. 09.05.2023 zu Waldrodungen
- Stellungnahme Bayerischer Bauernverband v. 12.05.2023
- Stellungnahme Bund Naturschutz v. 10.05.2023 zu den möglichen Umweltauswirkungen der Planung (Abschwemmungen, Waldrodung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf v. 09.05.2023 zum Hangwasser, Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung v. 19.05.2023
- Regionaler Planungsverband v. 22.05.2023
- ZAW Donau-Wald v. 03.05.2023

sowie die jeweils zugehörigen Abwägungen des Marktgemeinderats v. 18.04.2024

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zur Änderung des Bebauungsplans „SO Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“ mittels Deckblatt Nr. 15 im Parallelverfahren – Seite 3

Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Themen und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“ i.d.F.v. 18.04.2024 liegen folgende umweltbezogenen Informationen vor:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>	<b>Konflikte, Details</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Biotopkartierung / Schutzgebiete	Erhaltung der kartierten/nicht kartierten Biotope im Geltungsbereich / Keine Beeinträchtigung von umliegenden Biotopen
	Bestandsaufnahme (Umweltbericht)	Bestandsaufnahme und Einordnung des zu rodenden Nadelwaldes nach den Biotopwerttypen in strukturarmen Nadelholzforst mittlerer Ausprägung. Erhalt der Quellbereich und des Mischwaldbereichs
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Um Verstöße gg. § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Vermeidungsmaßnahmen und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) festgesetzt.
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht)	Darstellung und Wertung des Eingriffs unter Berücksichtigung insbesondere der Erkenntnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Anlage einer internen und externen Ausgleichsfläche
	Stellungnahme LRA Passau, UNB v.12.05.2023	Einwendungen und Hinweise wurden in Absprache mit der UNB in die Planung eingearbeitet
<b>Boden</b>	Stellungnahme LRA Passau, SG Wasserrecht v. 11.05.2023	Keine Altlasten im betroffenen Bereich, keine Lage im Überschwemmungsgebiet
	Begründung, Umweltbericht	Geländeänderungen im Boden ohne kulturhistorische Bedeutung im Bestand erforderlich; Beschreibung von Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen durch die Rodungs- und Baumaßnahmen
<b>Wasser Schutzgebiete</b>	UmweltAtlas Bayern; Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete	Keine Schutzgebiete betroffen
<b>Niederschlagswasser</b>	Begründung, Umweltbericht	Ertüchtigung der Bestandsfläche gemäß dem genehmigten Bescheid, Versickerung und Rückhalt des Niederschlagswassers in Rigolen und Entwässerungsmulden; Überlauf Einleitung in Vorfluter in deutlich geringerer Menge als der natürliche Abfluss

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zur Änderung des Bebauungsplans „SO  
Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“ mittels Deckblatt Nr. 15  
im Parallelverfahren – Seite 4

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>	<b>Konflikte, Details</b>
<b>Klima und Luft</b>	Umweltbericht	Keine Konflikte zu erwarten
<b>Landschaftsbild</b>	Begründung, Umweltbericht	Geländeänderungen in der Erweiterungsfläche erforderlich. Minimierung des Eingriffs durch Terrassierung des Geländes, Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen und Ein- und Durchgrünung. Minimierung durch umgebende Waldflächen
<b>Mensch</b>	Begründung, Umweltbericht	Geringe Erholungsfunktion durch bestehenden Fichtenforst auf Hanglage und nicht vorhandene direkte Erschließungswege im Gebiet
	Stellungnahme LRA Passau, SG Technischer Umweltschutz v. 20.04.2023	Schalltechnische Untersuchung gefordert, Ergebnisse sind in den Entwurf einzuarbeiten.
	Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH Nr. 3230853-1 v. 10.04.2024:	Festsetzung von Emissionskontingenten zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft; Auslegung der Emissionskontingente für die Teilflächen des Sondergebietes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung; Untersuchung der Lärmbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen
<b>Fläche</b>	Begründung, Umweltbericht	Direkte Anbindung an bestehende Erschließung; Standort zur Weiterentwicklung ist alternativlos
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bay. Denkmalatlas	Keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden
	Stellungnahme AELF v. 04.04.2023	Versagungsgründe für die Rodung liegen nach Art. 9 Abs. 4 BayWaldG nicht vor. Aufbau der potentiell natürlichen Waldvegetation auf der externen Ausgleichsfläche wird begrüßt.
<b>Wechselwirkungen Schutzgüter</b>	Begründung, Umweltbericht	Bewegen sich im normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen; darüber hinaus sind keine bekannt.

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zur Änderung des Bebauungsplans „SO  
Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“ mittels Deckblatt Nr. 15  
im Parallelverfahren – Seite 5

**Zur Kenntnis nachfolgend aufgeführt, die im Deckblatt Nr. 15 vorgenommenen Änderungen lt. Beschluss v. 18.04.2024:**

- Generelle Überarbeitung des Vorentwurfs, Einteilung des Sondergebiets in Teilflächen genaue Festsetzung der erlaubten Art der Nutzung für jeden Teilbereich, Reduzierung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe bezogen auf jede Teilfläche, Festsetzung von Emissionskontingenten für jede Teilfläche, Festsetzung der maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen für jede Teilfläche, Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen u.a.
- Änderung der betroffenen Flurnummern
- Überarbeitung und Ergänzung der Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes
- Überarbeitung und Ergänzung der notwendigen Ausgleichsflächen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“ das ebenfalls öffentlich ausliegt

Eging a. See, den 16.05.2024

**Markt Eging a.See**

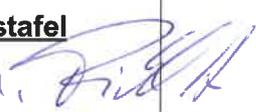
  
W. Bauer  
1. Bürgermeister



ortsüblich bekannt gemacht durch

**Anschlag an der Amtstafel**

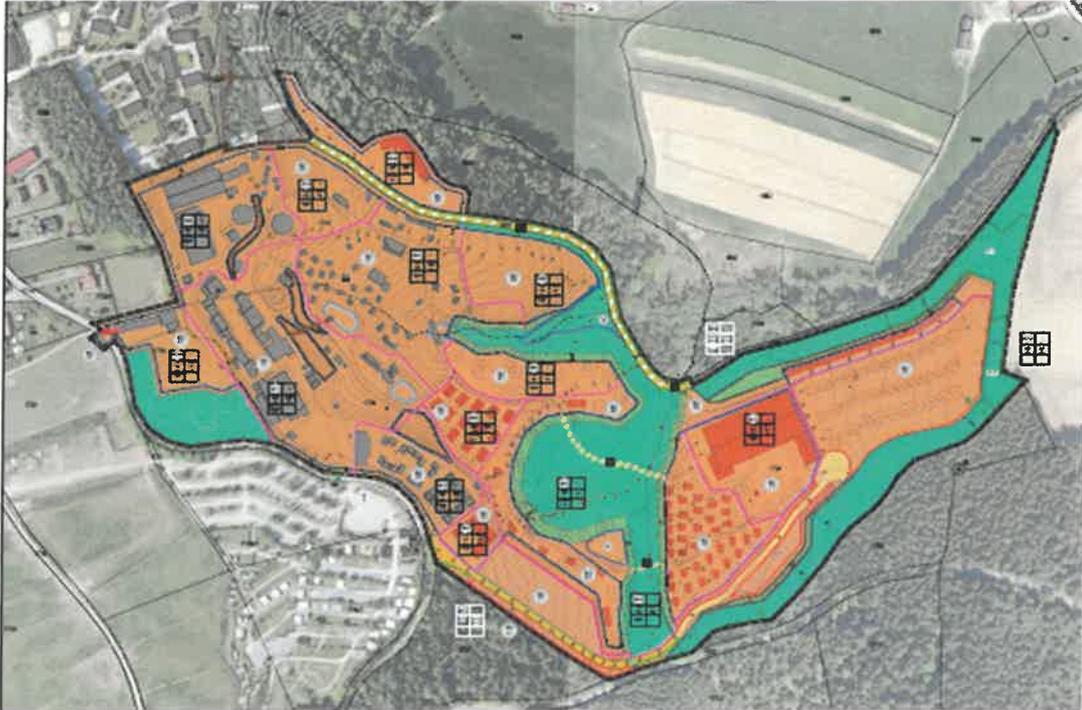
am

16.05.2024, 

Unterschrift, Dienstbezeichnung

abgenommen am \_\_\_\_\_

**Planauszug zur Änderung des Bebauungsplans „SO Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City“ mittels Deckblatt Nr. 15“**



Eging a. See, den 16.05.2024

**Markt Eging a.See**

*W. Bauer*  
W. Bauer  
1. Bürgermeister



ortsüblich bekannt gemacht durch

**Anschlag an der Amtstafel**

am

16.05.2024, *[Signature]*

Unterschrift, Dienstbezeichnung

abgenommen am \_\_\_\_\_