

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SO PULLMAN FERIENPARK“

mit integriertem Grünordnungsplan



mit **DECKBLATT NR. 15**

zu SO THEMEN- UND FREIZEITPARK

„WESTERNSTADT PULLMAN CITY“

**Änderung:** Überarbeitung der textlichen und planlichen Festsetzungen für die bestehende Westernstadt

**Erweiterung:** Einbeziehung der Fl.Nr. 1556 (TF), 1565 (TF) und 1708 Gem. Eging a. See in den Geltungsbereich

Markt Eging a. See

**Teil 3 von 4: Begründung gem. § 2a BauGB inkl. Umweltbericht**

Gemeinde	Eging a. See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	12.01.2023
geändert	18.04.2024
Endfassung	

**Planung:**



ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
IMMOBILIENBEWERTUNG

Ulrike Kreamsreiter  
Architektin, Stadtplanerin

**Grünordnung, Umweltbericht:**

**JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH



Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	5
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	5
1.1 Tourismus in Eging a.See.....	5
1.2 Der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ .....	5
1.2.1 Historie .....	5
1.2.2 Untersuchung der Auswirkungen des Deckblatts Nr. 15 auf den Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ sowie die Deckblätter 1 bis 14 .....	6
1.3 Touristische Bedeutung für Gemeinde und Landkreis .....	9
1.4 Zweck der Planaufstellung .....	10
2 Übergeordnete Planungen .....	10
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) .....	10
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	11
2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See.....	12
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge und Auswirkungen der Planung .....	13
3.1 Allgemeines .....	13
3.2 Änderung.....	14
3.2.1 Ersatz der textlichen und planlichen Festsetzungen für den Teilbereich „bestehende Westernstadt“ des bisherigen Geltungsbereichs.....	14
3.3 Erweiterung.....	14
3.3.1 Einbeziehung der Fl.Nr. 1556 (TF), 1565 (TF) und 1708 Gem. Eging a.See in den Geltungsbereich .....	14
3.4 Festsetzungen.....	15
3.4.1 Textliche Festsetzungen .....	15
3.4.2 Planliche Festsetzungen .....	17
3.4.3 Festsetzungen zur Grünordnung .....	17
3.5 Verkehrsplanung .....	19
3.5.1 Analyse und Abschätzung des ruhenden Verkehrs (Bestand und Planung) .....	19
3.5.2 Historie der bisherigen Parkplatzflächen .....	20
3.5.3 Analyse der Schwierigkeiten bei der derzeitigen Nutzung der vorh. Parkplatzflächen .....	21
3.5.4 Ableitung von Lösungsansätzen für die vorliegende Planung.....	21
3.5.5 Nachweis der erforderlichen Stellplätze, Festsetzung im Bebauungsplan .....	22
3.5.6 Analyse und Abschätzung des fließenden Verkehrs .....	23
3.6 Wesentliche weitere Auswirkungen des Deckblatts Nr. 15 .....	24
3.6.1 Waldverluste aus forstwirtschaftlicher Sicht .....	24
3.6.2 Lärmschutz .....	25
3.6.3 Landschaftsbild.....	25
3.6.4 In Betracht gezogenen Alternativen.....	28
4 Erschließung .....	28

4.1	Straßenerschließung.....	28
4.2	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung .....	28
4.3	Abwasserentsorgung.....	28
4.4	Oberflächenwasser.....	29
4.4.1	Entwässerungskonzept.....	29
4.4.2	Starkregenereignisse, Sturzfluten .....	30
4.5	Müllentsorgung .....	31
5	Maßgebliche Gründe für die Abwägung .....	31
II.	UMWELTBERICHT .....	32
1	Einleitung.....	32
1.1	Grundlagen .....	32
1.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	32
1.1.2	Fachliche Grundlagen .....	32
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	33
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	34
1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung .....	35
1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	36
1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes .....	36
1.3.4	Schutzgebiete .....	36
1.3.5	Überschwemmungsgebiete.....	40
1.3.6	Wassersensibler Bereich .....	41
1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	41
1.3.8	Waldfunktionskartierung .....	42
1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	42
2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	44
2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	44
2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) ...	44
2.1.2	Schutzgut Boden.....	48
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	48
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	49
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	49
2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	49
2.1.7	Schutzgut Fläche.....	50
2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	50
2.1.9	Natura 2000-Gebiete.....	50
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	50
2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	50
2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	51

2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	52
2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	52
2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung .....	52
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen).....	52
3.2	Schutzgut Boden.....	54
3.3	Schutzgut Wasser .....	55
3.4	Schutzgut Klima / Luft .....	55
3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	56
3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	56
3.7	Schutzgut Fläche.....	57
3.8	Kultur- und Sachgüter .....	58
3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	58
4	Eingriffsberechnung - Kompensationsbedarf.....	59
4.1	Baurechtliche Eingriffsregelung – Allgemeine Erläuterung.....	59
4.2	Kompensationsbedarf im Überarbeitungsbereich.....	59
4.3	Kompensationsbedarf im Erweiterungsbereich.....	63
4.4	Übersicht Kompensationsbedarf.....	64
5	Nachweis der Ausgleichsflächen .....	66
5.1	Interne Ausgleichsfläche .....	66
5.1.1	Bestand.....	66
5.1.2	Maßnahmen .....	66
5.1.3	Kompensationsumfang.....	67
5.2	Externe Ausgleichsfläche - Alzenhof .....	67
5.2.1	Grundlagen.....	67
5.2.2	Bestand.....	68
5.2.3	Maßnahmen .....	69
5.2.4	Kompensationsumfang.....	71
6	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	72
7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	76
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	77
9	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	77
10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	77
11	Zusammenfassung.....	77
	Abbildungsverzeichnis Begründung .....	79
	Abbildungsverzeichnis Umweltbericht.....	80
	Literaturverzeichnis Umweltbericht.....	80

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

#### **1.1 Tourismus in Eging a.See**

Der Markt Eging a.See war und ist eine lebendige Tourismusgemeinde im Landkreis Passau. Dies wird unterstrichen durch die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen in der städtebaulichen Entwicklung, bspw. die Ausweisung des Sondergebiets „Rohrbachstausee“ und Aufstauung des heutigen Eginger Sees in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts sowie die stete Entwicklung als Kurort mit Bau und Erweiterung der Sonnen-Therme und dazu gehörenden Gesundheitsanlagen (Kneipp-Becken, Kurpark, Garten der Sinne, Bewegungsparcour, etc.).

Als weiterer, weit über die Landkreisgrenzen hinaus wirkender Besuchermagnet wurde Mitte der neunziger Jahre die Westernstadt Pullman City zusammen mit den visionären Gründern entwickelt und stellt seitdem eine wichtige touristische Attraktion im Landkreis Passau und insbesondere in der Marktgemeinde Eging a.See dar.

#### **1.2 Der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“**

##### **1.2.1 Historie**

Im Jahr 1994 wurde zur Sicherung des sich entwickelnden Tourismusmagnets „Pullman City“ der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ aufgestellt (Rechtskraft 1995).

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 und so auf die sich oft schnell verändernden Erfordernisse reagiert. Die Änderungen und Erweiterungen sind in der nachfolgenden Abbildung schematisch und stichpunktartig dargestellt. Eine vergrößerte Darstellung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans umfasste 15,8 ha.

Dieser wurde durch die Deckblätter 3, 6, 10, 11 und 13 um rd. 8 ha auf insgesamt 23,8 ha erweitert.

Mit der vorliegenden Planung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans um weitere 6,3 ha erweitert werden.

Eine detaillierte Aufstellung der jeweiligen Flurnummern mit Grundstücksgrößen ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

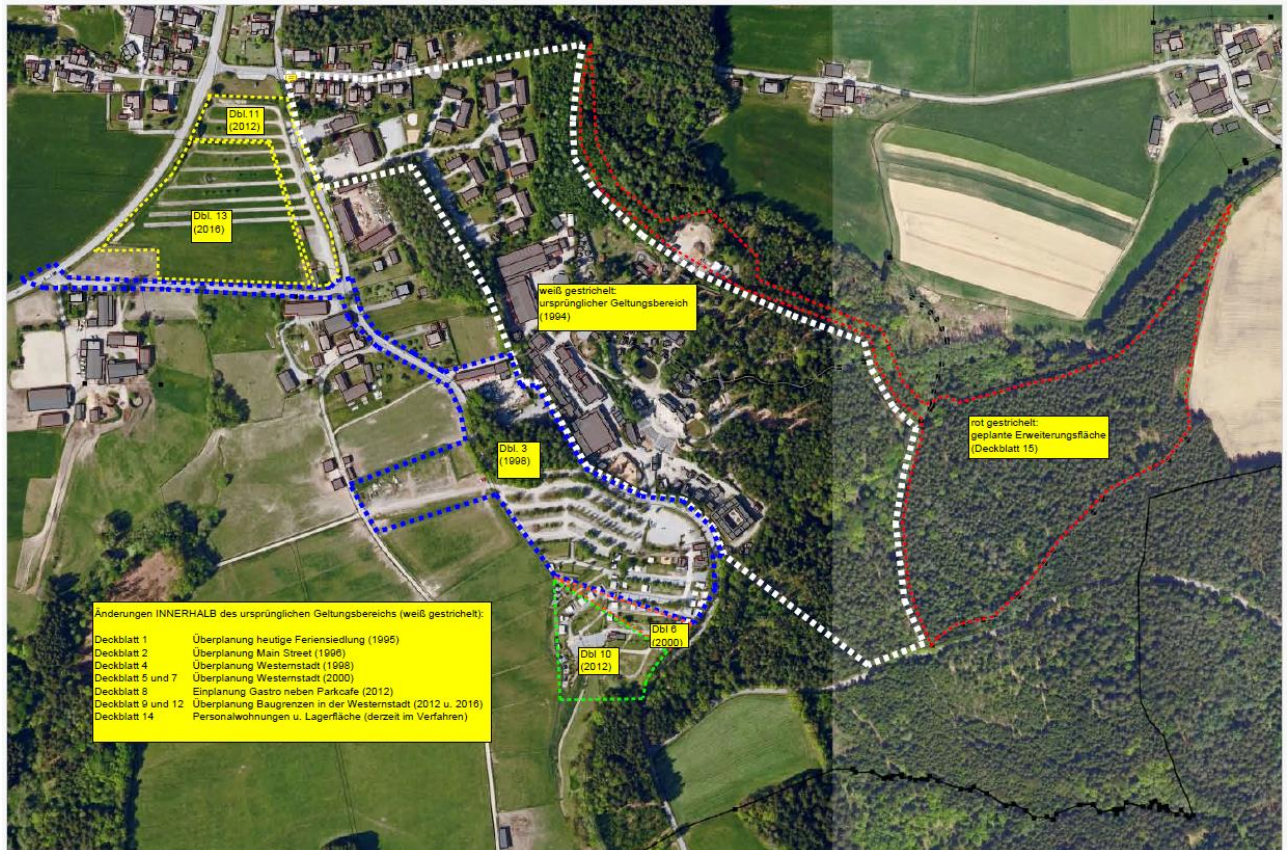


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan und Deckblätter

Der Ursprungs-Bebauungsplans sowie alle Deckblätter mit den zugehörigen Begründungen liegen zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung des Marktes Eging a.See bereit.

### 1.2.2 Untersuchung der Auswirkungen des Deckblatts Nr. 15 auf den Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ sowie die Deckblätter 1 bis 14

Dazu wird im Folgenden der jeweilige Inhalt des jeweiligen Deckblatts kurz erläutert und anschließend auf eine mögliche Überlagerung eingegangen.

#### Deckblatt Nr.1 (1995)

Mit Deckblatt Nr. 1 wurde die Feriensiedlung im Norden der Westernstadt überplant, weil lt. dortiger Begründung die notwendigen Geländeänderungen zur Errichtung der Ferienwohnhöfe im Ursprungs-Bebauungsplan nicht dargestellt waren. Der Geltungsbereich des Deckblatts beschränkt sich auf die Fl.Nr. 1697 Gem. Eging a.See. Die dargestellten Baufenster sind auf diesem Grundstück abgeschlossen.

#### Deckblatt Nr. 2 (1996)

Mit Deckblatt Nr. 2 wurde wie mit Dbl. 1 eine Festsetzung zu den Geländeänderungen getroffen, diesmal auf die Westernstadt bezogen (Fl.Nr. 1703 und 1706 Gem. Eging a.See). Gleichzeitig wurden lt. dortiger Begründung aufgrund der entstehenden Böschungen die Baufenster in Richtung Osten verschoben.

Da der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 vollständig vom Geltungsbereich des Deckblatts 15 überlagert wird, wird es durch die gegenständliche Planung obsolet.

### Deckblatt Nr. 3 und 4 (1998)

Mit Deckblatt Nr. 3 (nördlicher Bereich mit Feriensiedlung, Restaurants und Wohngebiet) und 4 (Westernstadt) wurde der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans vollständig neu überplant. Bestandseinheiten der Grünordnung wurden aufgenommen und definiert. Der Geltungsbereich um die Westernstadt wurde um die Fl.Nr. 1705 und den westlichen Teil der Fl.Nr. 1703 Gem. Eging a.See (heute Betriebshof der Westernstadt) erweitert.

Der Parkplatz wurde auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt. Die Gemeindestraße als Erschließungsstraße wurde in ihrem Verlauf bis zur Einmündung in die Staatsstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Da die Baufenster im Bereich der nördlichen Feriensiedlung (Fl.Nr. 1697 Gem. Eging a.See) abgeschlossen sind, ergibt sich hier kein Widerspruch zur gegenständlichen Planung.

Ebenso entsteht keine missverständliche Überlappung des Deckblatts Nr. 15 mit den dargestellten Parkplatzflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße.

### Deckblatt Nr. 5 (1998)

Mit Deckblatt Nr. 5 wurden Bereiche innerhalb der Westernstadt (i.e. der damals so bezeichnete Rummelplatz links nach dem Haupteingang des Parks, der Betriebshof und der Bereich nördlich des heutigen Goldwaschteiches).

Da die durch Deckblatts Nr. 5 durchgeführten Änderungen vollständig vom Geltungsbereich des Deckblatts 15 überlagert werden, wird es durch die gegenständliche Planung obsolet.

### Deckblatt Nr. 6 (2000)

Mit Deckblatt Nr. 6 wird ein Teil des dem Haupteingang gegenüberliegenden Parkplatzes in das SO Camping umgewandelt.

Dieser Bereich ist durch die Gemeindestraße von der gegenständlichen Planung abgetrennt; es entsteht somit keine Überlagerung mit Deckblatt Nr. 15.

### Deckblatt Nr. 7 (2000)

Mit Deckblatt Nr. 7 wurden Bereiche innerhalb der Westernstadt überplant (i.e. der Bereich zwischen dem heutigen Eingangsgebäude bis über das Hotel Hacienda hinaus sowie Teilbereich des Hüttendorfs im Zentrum der Westernstadt).

Da die durch Deckblatts Nr. 7 durchgeführten Änderungen vollständig vom Geltungsbereich des Deckblatts 15 überlagert werden, wird es durch die gegenständliche Planung obsolet.

#### Deckblatt Nr. 8 (2012)

Mit Deckblatt Nr. 8 wurde die Fl.Nr. 1697/3 Gem. Eging a.See im Norden des ursprünglichen Geltungsbereichs neu überplant, um die Errichtung einer Gastronomie zu ermöglichen (heutige Erdinger Urweisse-Hüttn, Ruberting 13).

Der Geltungsbereich des Deckblatts 8 berührt den Geltungsbereich des Deckblatts 15 nicht.

#### Deckblatt Nr. 9 (2012)

Mit Deckblatt Nr. 9 wurden die Baugrenzen innerhalb der Westernstadt verändert bzw. neue Baufenster eingefügt.

Da der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 9 vollständig vom Geltungsbereich des Deckblatts 15 überlagert wird, wird es durch die gegenständliche Planung obsolet.

#### Deckblatt Nr. 10 (2012)

Mit Deckblatt Nr. 10 wird das bestehende SO Camping nach Süden hin erweitert und es werden eigene textliche Festsetzungen für diesen Bereich getroffen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 10 berührt den Geltungsbereich des Deckblatts 15 nicht.

#### Deckblatt Nr. 11 (2012)

Mit Deckblatt Nr. 11 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Fl.Nr. 1728 und 1727/1 Gem. Eging a.See erweitert (sog. Ausweichparkplatz).

Der Geltungsbereich des Deckblatts 10 berührt den Geltungsbereich des Deckblatts 15 nicht.

#### Deckblatt Nr. 12 (2016)

Mit Deckblatt Nr. 12 wurden erneut Baugrenzen innerhalb der Westernstadt verändert bzw. neue Baufenster eingefügt.

Da der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12 vollständig vom Geltungsbereich des Deckblatts 15 überlagert wird, wird es durch die gegenständliche Planung obsolet.

#### Deckblatt Nr. 13 (2016)

Deckblatt Nr. 13 erweitert den Ausweichparkplatz aus Deckblatt 11 auf die Fl.Nr. 1727 Gem. Eging a.See. Der Geltungsbereich des Deckblatts 13 berührt den Geltungsbereich des Deckblatts 15 nicht.

#### Deckblatt Nr. 14 (2024)

Mit Deckblatt Nr. 14 wurde die Fl.Nr. 1702 und 1697/12 sowie ein kleiner nördlicher Teilbereich der Fl.Nr. 1703 (jeweils Gem. Eging a.See) überplant. Die dort dargestellten Baufenster sind innerhalb des Geltungsbereichs in sich geschlossen.

Das Deckblatt grenzt an die nördliche Grenze des Deckblatts Nr. 15 an. Es gibt keine Überdeckung.

#### **Fazit:**

Durch die gegenständliche Planung ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich räumlicher Überlagerung oder nicht abgeschlossener Baufenster in den Randbereichen des Geltungsbereichs des Deckblatts 15.



Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich bereits im Ursprungs-Bebauungsplan hauptsächlich auf die Feriensiedlung auf Fl.Nr. 1697 Gem. Eging a.See sowie die weiteren Grundstücke 1697/3 bis 1697/11 Gem. Eging a.See (heute Ruberting 7-13 und Neuloipfering 108 bis 115b) und gelten für diesen Bereich unverändert weiter.

Für das „SO Camping“ sowie die dargestellten Parkplätze wurden in den zugehörigen Deckblättern jeweils eigene Festsetzungen formuliert.

Die Aufhebung und Neufassung der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts 15 ist damit für die vorgenannten Bereiche des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ und seine Deckblätter 1 bis 14 schadlos.

Folgende Deckblätter werden durch die gegenständliche Planung überlagert und damit obsolet:

Deckblatt 2

Deckblatt 5

Deckblatt 7

Deckblatt 9

Deckblatt 12

### **1.3 Touristische Bedeutung für Gemeinde und Landkreis**

Im Gemeindegebiet des Marktes Eging a.See gibt es derzeit 1070 Betten, davon rd. 510 Stück innerhalb von Pullman City und rd. 300 im Ferienpark Pullman City nördlich der Westernstadt. Ein Großteil der Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde befindet sich somit in der Westernstadt bzw. in unmittelbarem Zusammenhang dazu.

Mit Eröffnung der Westernstadt im Jahr 1997 stieg die Anzahl der touristischen Übernachtungen von davor rd. 60.000/Jahr sprunghaft auf rd. 90.000/ Jahr an. Bis zu den Jahren 2004/2005 steigerten sich die jährlichen Übernachtungszahlen auf bis zu 113.000.

Nach einem Knick in den Jahren 2010/2011, der auf die Insolvenz der Westernstadt und die anschließende Übernahme durch die neue Betreibergesellschaft zurückzuführen ist, stiegen die Übernachtungszahlen wieder stetig an und überschritten im Jahr 2022 erneut die 100.000er – Marke. (Markt Eging a.See, 2022)

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 Tourismusgemeinden 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, bezüglich der Aufenthaltsdauer mit durchschnittlich 5,7 Nächten sogar an zweiter Stelle. (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Neben diesen Fakten zeigt u.a. ein Feldforschungsprojekt von Studentinnen der Geographie aus dem Jahr 2014, dass die Entscheidung des Marktes Eging a.See für Pullman City die richtige war. Dabei wurde das Verhalten der Besucher hinsichtlich Übernachtungen, Konsumverhalten und Nutzung weiterer touristischer Angebote in der Umgebung untersucht und umfangreiche Evaluierungen hinsichtlich der Auswirkungen auf Arbeitsplätze, umliegende Betriebe und die weitere Infrastruktur in und um Eging a.See gemacht.

Die Studie kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Pullman City fungiert in der Region Eging a.See als wichtiger direkter und indirekter Arbeitgeber und wirkt sich positiv auf die ortsansässigen Betriebe aus. Die Besucher kommen zu einem Großteil ausschließlich wegen der Westernstadt in die Region Eging a.See. Eging a.See profitiert durch Übernachtungen, die

Nutzung von Versorgungsmöglichkeiten und den Besuch weiterer Attraktionen durch die Besucher der Westernstadt. Es profitieren auch Bevölkerungsteile, die weder direkt noch indirekt mit Pullman City in Verbindung stehen, von ihrer Anwesenheit. So ist es fraglich, ob es bestimmte Infrastruktureinrichtungen (z.B. größere Supermärkte), die die Lebensbedingungen der ansässigen Bevölkerung verbessern, ohne Pullman City überhaupt in Eging a. See gäbe.

Das Beispiel Pullman City verdeutlicht, dass es für ländliche Regionen wichtig ist, Visionen nachzugehen und ihre Umsetzung zuzulassen. Es ist aus heutiger Sicht eine sehr richtige und wichtige Entscheidung für Eging a. See gewesen, die Ansiedlung von Pullman City trotz anfänglicher Widerstände im Stadtrat zu unterstützen. Auch langfristig wird Eging a. See noch von Pullman City profitieren, da nur neun Prozent der befragten Besucher die Westernstadt nicht erneut besuchen wollen. Die Bedeutung von Pullman City für die Region ist dem Ergebnis des Feldforschungsprojekts zufolge sehr hoch.“

## **1.4 Zweck der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es zum einen, durch Umstrukturierung und Vereinfachung im Bestand ungenutzte Potenziale nutzbar zu machen. Zum anderen sollen durch die Erweiterung bestehende Missstände (fehlenden Parkplätze) beseitigt und neue, zukunftsorientierte Möglichkeiten erschlossen werden.

Das touristische Ziel, das insgesamt damit erreicht werden soll, ist nicht eine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen, sondern eine Umverteilung und Erhöhung der Belegungszahlen an bisher unterausgenutzten Betriebstagen.

Durch die Erweiterung und Qualifizierung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten wird ein differenzierteres Interessentenspektrum angesprochen. Mit neuen, wetterunabhängigen Attraktionen soll eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen an bisher eher schwach besuchten Tagen bzw. Wochen erreicht und damit der bestehende Engpassfaktor entschärft werden. Kann potenziellen Arbeitnehmern eine sichere, ganzjährige Beschäftigung geboten werden, hat dies in Zeiten von eklatantem Fachkräftemangel positive Effekte auf Personalakquise und -entwicklung. Ziel ist langfristig eine wertschätzende und attraktive Führungs-, Arbeits- und Unternehmenskultur.

Insgesamt soll mit der vorliegenden Planung den touristischen Zukunftsherausforderungen des Freizeitparks begegnet und das Angebot auf eine breitere Basis gestellt werden, damit der Fortbestand der Westernstadt für die nächsten Jahrzehnte am Standort Eging a. See gesichert ist. Diese Gesamtüberarbeitung des Kernstücks der Westernstadt durch Deckblatt Nr. 15 spiegelt sich auch in der Namensänderung des Deckblattes Nr. 15 wider. So wurde der ehemalige Titel „SO Pullman Ferienpark“ in SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ umbenannt.

Die Planung ist deshalb für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Marktes Eging a. See als lebendige und aktive Tourismusgemeinde erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand des Tourismus-Unternehmens „Pullman City“ und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden. Dazu wird eine Fläche herangezogen, die unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ angrenzt.

Die Planung entspricht somit sinngemäß dem Ziel 3.3. des LEP, neue Bauflächen möglichst in Anbindung an geeigneten Bestand auszuweisen.

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Abwanderung vermindern
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

Dem Grundsatz 5.4.1 des LEP, nach dem land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden sollen, kann der Markt Eging a.See hier nicht folgen. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche wird angesichts der überregionalen touristischen Bedeutung der gegenständlichen Planung in Kauf genommen und diesem Belang damit ein höheres Gewicht gegeben.

Ebenso verhält es sich mit dem Grundsatz 3.1. des LEP, nach dem flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Die Erforderlichkeit der Errichtung von Parkplätzen wird dazu im Weiteren näher dargestellt. Im Hinblick auf einen möglichen späteren Rückbau wird auf eine über die derzeitige Planung hinausgehende Befestigung verzichtet.

## **2.2 Regionalplan Donau-Wald**

Der Markt Eging a.See liegt im nördlichen Teil des Landkreises Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald. Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand des Tourismus-Unternehmens „Pullman City“ und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden.

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs wird naturgemäß neue Flächen in Anspruch nehmen. Die Nutzung des Freiraums wird aber so gestaltet, dass Trennwirkung und Auswirkung auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Damit wird den Grundsätzen B I 1.4. sowie B II 1.3. weitgehend entsprochen.

Durch Maßnahmen wie den Walderhalt um die Erweiterungsfläche, den Erhalt der Feuchtbereiche innerhalb des Geltungsbereichs und die darauf abgestimmte Planung der Ableitung des Oberflächenwassers wird gemäß Grundsatz B IV besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geachtet.

Die Planung entspricht damit dem Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, insbesondere denen des Kapitels B IV – Wirtschaft zur regionalen Wirtschaftsstruktur und der Standortentwicklung

- besondere Stärkung des ländlichen Teilraums
- Stärkung und Ausbau wirtschaftlicher Impulsgeber
- Bestandspflege mittelständischer Betriebe im Dienstleistungsgewerbe

sowie den Grundsätzen und Zielen zum Tourismus.

Insbesondere entspricht die Planung dem Grundsatz B IV 5.2, nach dem es u.a. von besonderer Bedeutung zu Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist, 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.

Zum Teil liegt ein Widerspruch zum Landschaftlichen Leitbild in Kapitel BI – Freiraum, Natur und Landschaft liegt vor. Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges, aber z.T. in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dies ist das Vorbehaltsgebiet 32 „Wald- und Heckenlandschaften bei Fürstenstein“.

Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind dazu 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.

Die zu rodende Fläche besteht aus einer strukturarmen Fichtenmonokultur. Die strukturreichen Misch- und Laubwaldbestände werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Auch die in diesen Waldbereichen vorkommenden Quellbereich bleiben erhalten und werden durch den Walderhalt gesichert. 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.

### **2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See**

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 21 geändert.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See stellt für den Bereich der Westernstadt bereits zum Teil ein Sondergebiet dar. Von dieser Darstellung derzeit ausgenommen sind jedoch die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegenden Randbereiche der bestehenden Westernstadt in Richtung Osten. Ebenso ausgenommen ist ein Großteil der Fläche des Betriebshofs westlich der sog. „Main Street“. In diesen Bereichen setzt zuletzt das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ Baufenster fest, die Änderung der Nutzung ist damit bereits durch die rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung hergestellt. Hier erfolgt im Rahmen des Deckblatts 21 eine nachrichtliche Richtigstellung.

Die Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ erfolgte zuletzt mit Deckblatt Nr. 14, in dem die Fläche östlich des bestehenden Ferienparks (Ruberting 8-12) überplant wurde. Diese Fläche wird im Deckblatt 21 ebenfalls als Sondergebiet dargestellt.

Der Bereich der neu miteinbezogenen Grundstücks-Teilflächen ist als Waldfläche dargestellt. Die Nutzung ändert sich hier in eine Nutzung als Sondergebiet Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“. Zu Klarstellung ändert sich auch die Bezeichnung der bestehenden Westernstadt in Sondergebiet Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“.

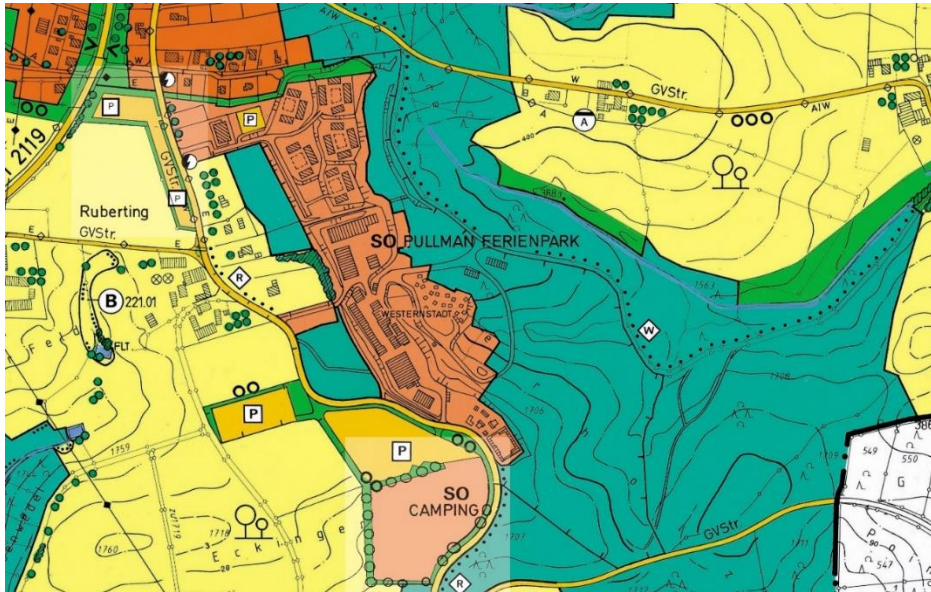


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP des Marktes Eging a. See (ohne Maßstab)

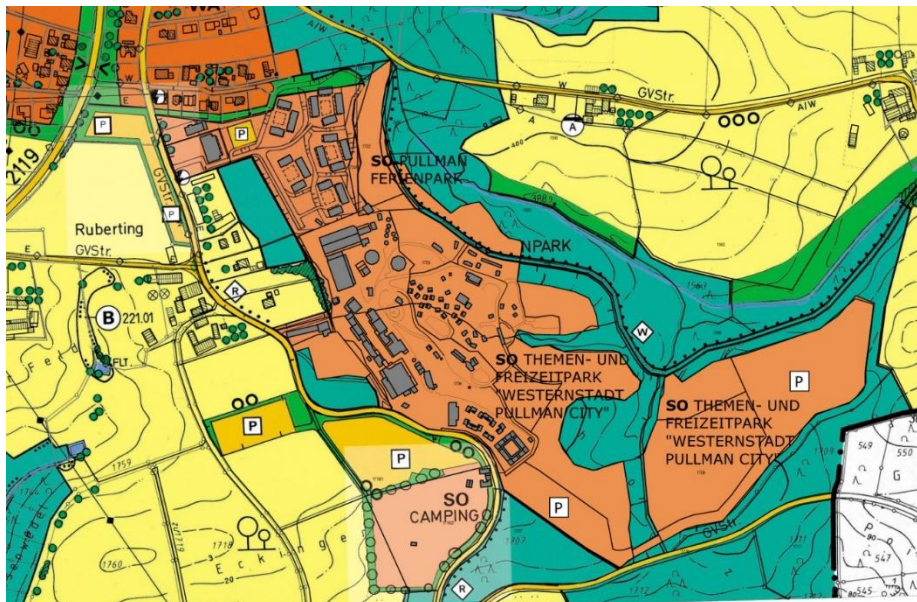


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 21 zum FNP des Marktes Eging a. See (Entwurf Stand 18.04.2024, ohne Maßstab)

### 3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge und Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ umfasst eine Fläche von insgesamt 189.790 m<sup>2</sup>, also rd. 18,98 ha. Dieser teilt sich auf in die Überplanung eines Teils des bestehenden Geltungsbereichs (rd. 12,52 ha) und die Erweiterung des Geltungsbereichs (rd. 6,46 ha).

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich der bisherigen Westernstadt sowie die neu einbezogene Fläche in unterschiedliche Sondergebiete aufgeteilt, deren Nutzungs- und Versiegelungsgrad der jeweils vorherrschenden bzw. geplanten Nutzung angepasst wird.

## **3.2 Änderung**

### **3.2.1 Ersatz der textlichen und planlichen Festsetzungen für den Teilbereich „bestehende Westernstadt“ des bisherigen Geltungsbereichs**

Die textlichen und planlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 15 ersetzen alle bisher gültigen Festsetzungen für vorher bereits überplanten Bereiche des Geltungsbereichs vollständig.

Durch die vielfachen Überplanung der Westernstadt in der Vergangenheit (Deckblätter 2, 3 und 4, 5 und 7 sowie 9 und 12) wurde die eindeutige Zuordnung gültiger Festsetzungen schwierig. Als einzig sinnvolle Planungsentscheidung erscheint deshalb eine vollständige Neufassung aller textlichen und planlichen Festsetzungen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in der Westernstadt begrenzen sich auf die je Sondergebietsart festgesetzte Gebäudehöhe, um wie auch bisher eine möglichst individuelle und zum Thema des Freizeitparks passende Bauweise zu ermöglichen. Diese ist ebenso den jeweiligen Nutzungen der Sondergebiete angepasst und bezieht sich im Bestand auf die vorhandenen Geländehöhen und in der Erweiterungsfläche auf die vorgegebenen Höhen der Geländeplanung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt dabei 10 m, diese wird jedoch nur in den Kernbereichen festgesetzt. In den an Nachbargrundstücke angrenzenden Sondergebieten ist eine wesentlich niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt.

Ungeachtet dessen erfüllt die Westernstadt in Gänze den Tatbestand eines Sonderbaus im Sinne von Art. 2 Abs. 4 Nr. 16 BayBO, so dass weiterhin jedes Einzelbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs einer Einzelgenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf.

## **3.3 Erweiterung**

### **3.3.1 Einbeziehung der Fl.Nr. 1556 (TF), 1565 (TF) und 1708 Gem. Eging a.See in den Geltungsbereich**

Der öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1556 Gem. Eging a.See wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen, um dessen Bestand und die Nutzung als Feuerwehrezufahrt zu sichern. Der außerhalb des Geltungsbereichs verbleibende Teil des Weges bleibt von der betrieblichen Nutzung dauerhaft ausgeschlossen.

Auf der Fl.Nr. 1565 soll auf einer Teilfläche ein Betriebshof mit zur Nachbarschaft hin abgrenzenden Lagerhallen entstehen, der hauptsächlich als Lagerfläche für Material zur Wegeinstandhaltung und als Zwischenlager zur Mülltrennung verwendet werden soll. Beide Maßnahmen sind Bestandteile des täglichen Betriebs der Westernstadt und können nur außerhalb der von Gästen genutzten Freizeitparkfläche angesiedelt werden.

Auf der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1708 Gem. Eging a.See soll ein Parkplatz mit ergänzenden notwendigen Stellplätzen für die Westernstadt angelegt werden, der im Eigentum der Betreiber steht und dessen zweckbestimmte Nutzung damit rechtlich gesichert ist. Dieser ist für den Fortbestand des Betriebs essenziell.

Dazu sollen Attraktionen geschaffen werden, die eine ganzjährige Nutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglichen. Touristisches Ziel der Erweiterung ist nicht eine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen, sondern eine Umverteilung und Erhöhung der Belegungszahlen an bisher unterausgenutzten Betriebstagen.

Zu den geplanten Maßnahmen auf der Erweiterungsfläche gehören deshalb insbesondere wetterunabhängige Attraktionen für Familien, wie z.B. eine Indoor-Spielhalle für Kinder. Gleichzeitig soll das Übernachtungsangebot für Familien erweitert (sog. Individualübernachtung in größeren Blockhäusern,

Tipis o.ä.) und auch qualitativ hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die bisher vorhandenen rd. 510 Übernachtungsmöglichkeiten werden auf rd. 700 Stück erweitert.

Durch die Erweiterung und Qualifizierung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten wird ein differenzierteres Interessentenspektrum angesprochen. Mit neuen, wetterunabhängige Attraktionen soll eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen an bisher eher schwach besuchten Tagen bzw. Wochen erreicht und damit der bestehende Engpassfaktor entschärft werden. Kann potenziellen Arbeitnehmern eine sichere, ganzjährige Beschäftigung geboten werden, hat dies in Zeiten von eklatantem Fachkräftemangel positive Effekte auf Personalakquise und -entwicklung. Ziel ist langfristig zum einen eine wertschätzende und attraktive Führungs-, Arbeits- und Unternehmenskultur, zum anderen soll der Freizeitpark für die Zukunft konkurrenzfähig gehalten und seinen Fortbestand gesichert werden.

### **3.4 Festsetzungen**

#### **3.4.1 Textliche Festsetzungen**

Um Missverständnisse zu vermeiden, werden für den Geltungsbereich dieses Deckblatt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eigene textliche Festsetzungen formuliert. Alle bisher für den bereits beplanten Teil des Geltungsbereichs geltenden Festsetzungen werden damit außer Kraft gesetzt

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die einzelnen Sondergebiete im Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City hinsichtlich ihrer Nutzung und Bebauungsdichte gestaffelt werden. Zentral werden dazu die bestehenden und auf der Erweiterungsfläche neu zu schaffenden verdichteten Bereiche des Freizeitparks angeordnet (Main-Street im Bestand, Indoorhalle mit Außenspielflächen auf der Erweiterungsfläche). In den Randbereichen befinden sich Bereiche mit gestreuten Nutzungen (Spielplätze, Übernachtungsmöglichkeiten, Tiergehege, Authentikbereich als Museum), die ein wesentlich niedrigere Bebauungsdichte ausweisen. Die GRZ I und II werden entsprechend gestaffelt.

##### **3.4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Insgesamt festgesetzt wird ein Sondergebiet Themen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City". Im Sondergebiet Themen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City" ist ein Freizeitpark mit baulichen Anlagen zulässig, der Attraktionen bietet und zu Interaktionen anregt, die diesen Nutzungszweck fördern und der die Beherbergung und Versorgung von Besuchern ermöglicht.

Allgemein zulässig sind gegliedert nach den einzelnen Sondergebieten die im Deckblatt genannten, dem vorgenannten Nutzungszweck dienenden Nutzungen.

Die Bebauungsdichte wird dabei über die maximal zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO geregelt. Diese wurde für jedes Sondergebiet anhand der bestehenden und geplanten zukünftigen Bebauung individuell ermittelt und festgesetzt. Dabei wurden für einige Sondergebiete sehr niedrige Werte festgesetzt z.B. 0,1 für das SO 6.1, in dem sich ausschließlich Spielplätze befinden. Hier entstehen zwar bauliche Anlagen (Spielgeräte), die aber in der Hauptsache keine Gebäude sind. Die erforderliche Befestigung durch Wege o.ä. ist aber in diesem Sondergebiet höher als sie bei Anwendung der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig wäre. Aus diesem Grund wird auch die GRZ II an das jeweilige Sondergebiet angepasst und individuell festgesetzt.

In den meisten Sondergebietsbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Wo notwendig und sinnvoll, wird auf die abweichende Bauweise zurückgegriffen, die in Festsetzung III.1.2.3 näher definiert ist.

##### **3.4.1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich auf die Festlegung der zulässigen Dachformen. In den einzelnen Sondergebieten wird dazu eine auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmte

maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Damit soll eine dem Themen- und Freizeitpark angepasste, möglichst individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden.

Dabei werden auch für die Westernstadt charakteristischen Schildwände bzw. Schaugiebel sowie Dachaufbauten und technische Aufbauten berücksichtigt, die diese zulässigen Gebäudehöhen überschreiten dürfen.

Die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich im Bereich der bestehenden Westernstadt ab vorhandenem Gelände, das im Deckblatt über die Höhenlinien festgesetzt ist. Auf der Erweiterungsfläche sind aufgrund der bewegten Topografie Geländeänderungen notwendig. Die Heranziehung des jetzigen Urgeländes als unterer Bezugspunkt für die künftigen Gebäudehöhen ist deshalb nicht zielführend.

Das künftige Gelände wurde deshalb geplant und ist im Deckblatt 15 in Teil 1 von 4 in Form von Höhenlinien und in Teil 2 von 4 in Form von Geländeschnitten dargestellt. Dieses Gelände dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen.

#### 3.4.1.3 Aufschüttung und Abgrabung

Das künftige Gelände auf der Erweiterungsfläche wurde so geplant, dass sich Auftrag und Abtrag weitgehend ausgleichen. Die dafür notwendigen Geländeänderungen werden für jedes Sondergebiet extra mit maximalen Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen als zulässig festgesetzt.

#### 3.4.1.4 Einfriedung

Im Rahmen der Festsetzung zu Einfriedungen wird die Gestaltung der notwendigen Abgrenzung des Freizeitparkgeländes in die freie Landschaft festgelegt.

#### 3.4.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei im Rahmen der gegenständlichen Nutzung unverzichtbar. Um eine Beeinträchtigung der freien Landschaft durch beleuchtete oder selbstleuchtende Werbung zu vermeiden, wurden diese in der Festsetzung II.2.5 ausgeschlossen.

#### 3.4.1.6 Anzahl der Stellplätze

sh. Punkt 3.5.5.

#### 3.4.1.7 Sonstige textliche Festsetzungen

##### Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Zum Schutz der umliegenden Fließgewässer werden Festsetzungen getroffen, die auf die einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben hinweisen. Weitere Festsetzungen dazu werden im Rahmen der Grünordnung getroffen.

##### Baudenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmalern wird deshalb verzichtet.

##### Bodendenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert. Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Dies wird als Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.



### 3.4.2 Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Festlegung der Umgriffe der nach Nutzungsdichte unterteilten Sondergebiete, die Baufenster sowie die Flächen für Wald und die Planzeichen zu den grünordnerischen Festsetzungen.

In der Vergangenheit ergab sich aus den detailliert und eng gefassten Baufenstern nahezu bei jeder Baugenehmigung die Notwendigkeit für Befreiungen von diesen Festsetzungen. Aus diesem Grund werden in diesem Deckblatt keine einzelnen Baufenster mehr festgesetzt. Es erfolgt vielmehr eine Aufweitung der grundsätzlichen Baumöglichkeit bis meist 3 m an die Grundstücksgrenzen bzw. an zu erhaltende Waldbestände und Waldränder.

Eingeschränkt werden diese Baumöglichkeiten durch die Festlegung einer GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und einer GRZ II, die die max. zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) durch Anlagen gemäß §19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO auf insgesamt dem festgesetzten Wert angibt.

### 3.4.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Entwurf wurden die umgebenden Waldflächen aus dem Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 herausgenommen. Da diese Flächen von vornherein durch das Waldgesetz geschützt sind, ist eine Hereinnahme in den Geltungsbereich zum Erhalt nicht erforderlich und führt eher zu Missverständnissen.

Im Südosten des Geltungsbereiches, im Anschluss an eine Parkplatzfläche im Sondergebiet SO 7 wird ein Waldstreifen erhalten. In dem Bereich, in dem er an die Fl.Nr. 1709 angrenzt, wird er je nach Stabilität des Bestandes in einem Streifen von 15 – 30m als Sturmschutzwald erhalten. Im Anschluss daran wird erst mit der Geländemodellierung für den Parkplatz begonnen. Durch diese erforderliche Abgrabung für die Parkplätze entstehen Böschungen, die mit Gehölzen wieder aufgeforstet werden, so dass ein gestufter Waldrand vor dem zu erhaltenden Fichtenbestand entsteht.

Dazu sind die gesamten Böschungsfächen mit Bäumen II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) in Reihen zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Artenliste zu erfolgen.

Die Größe der Vegetationsflächen innerhalb der überbaubaren Bereiche des Sondergebietes werden über die jeweils festgesetzten GRZ II geregelt. Nachdem die einzelnen Sondergebiete eine unterschiedlich starke bauliche Nutzung haben und somit die GRZ II von 0,2 bis 0,8 variiert, wird auch innerhalb des Baulandes eine starke Durchgrünung durch die Anlage von Vegetationsflächen entstehen. Im Bestandsbereich (= Fläche der bestehenden Westernstadt) wird durch eine textliche Festsetzung der grundsätzliche Erhalt der vorhandenen Bäume festgeschrieben. Bei notwendiger Beseitigung ist an anderer Stelle in dem jeweiligen Sondergebiet 2 Laubbäume als Ersatz zu pflanzen. Damit soll der in Teilbereichen vorhandene Charakter eines lichten „Waldes“ erhalten bleiben.

Im Erweiterungsbereich wurde neben der textlichen Festsetzung, dass die nicht mit Anlagen überbauten Flächen zu begrünen sind, planlich eine Vielzahl an Baumpflanzungen festgesetzt, die zwar nicht standortgebunden sind, jedoch in der der planlich festgesetzten Anzahl pro Sondergebiet in dem jeweiligen Sondergebiet zu erbringen sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Deckblatt 15 vom Büro Ökon, Maxhütte-Haidhof im April 2024 erstellt (sh. Anlage 1). Darin wurden 6 Biotopbäume innerhalb und 1 Biotopbaum außerhalb des Geltungsbereiches kartiert. Die 3 Biotopbäume, die sich in bzw. am Rand der Waldfläche befinden, können erhalten bleiben und werden zum Erhalt festgesetzt. Die 3 Biotopbäume innerhalb der Sondergebietsfläche werden als Rodung dargestellt. Für die Rodung dieser Höhlenbäume werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Maßnahme CEF1) festgesetzt. Jede entfallene Habitatstruktur ist mindestens im Verhältnis von 1:3 auszugleichen (Kastenmodelle in Abhängigkeit der Art der verlorengehenden Strukturen)

Auf den entstehenden Böschungen zwischen den Parkebenen im SO 7.2 sind artenreiche Hecken aus der Artenliste für heimische Sträucher anzulegen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Im Parkplatzbereich vorgesehene Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind befestigte Flächen auf das Notwendige zu beschränken. Dies wird auch durch die Festsetzung der maximal erlaubten Befestigung durch die GRZ II sichergestellt. Dabei werden die erlaubten mittleren Abflussbeiwerte für die jeweiligen baulichen Anlagen, die im Rahmen der GRZ II erlaubt sind (Straße, Stellplätze, Fußwege) festgesetzt. Mit welchen Materialien dieser festgesetzte Abflussbeiwert erreicht wird, wird der Bauausführung überlassen. Mit dieser Festsetzung wird auch sichergestellt, dass die angenommene Berechnungsgrundlage in dem parallel laufenden Wasserrechtsverfahren mit den maximal zulässigen Werten aus dem Deckblatt Nr. 15 übereinstimmen und somit die Oberflächenwasserbeseitigung mit den notwendigen Rückhaltevolumen und den erlaubten Einleitewerten in den Vorfluter sichergestellt ist.

Durch den größeren Mischwaldbereich, der zum Erhalt festgesetzt wird, führen zwei Holzstege, die so in der Bauausführung erstellt werden, dass ein Verlassen des Steges im geschützten Waldbereich unmöglich ist. Dies erfolgt durch eine Aufständigung und ein Geländer, das sicherstellt, dass diese hochwertigen Waldbereiche mit ihren Quellgebieten in der Talsohle nicht von Besuchern betreten werden können. In der Bauausführung ist zudem geplant, diesen Steg mit Hinweistafeln zu versehen, die dem Besucher den Lebensraum Mischwald mit Quellbereichen und den darin vorkommenden Pflanzen- und Tierarten näher bringt. Diesen zu erhaltendem Waldbereich ist zusätzlich noch ein 5 – 10 m breiter „Grüngürtel“ mit festgesetzten Baumpflanzungen vorgelagert. Mit diesem „Grüngürtel“ soll der zu erhaltende Wald eine Aufwertung erfahren und die Randeffekte durch die Freistellung deutlich abgemildert werden. Im Bereich des Sondergebiets SO 5 (= Authentikbereich) kann der Wald als „Wald“ in der Tiefe von 15 nicht festgesetzt werden, da die kleinen Hütten selber im Wald bis ca. 5,0 m an der Grenze stehen. Dieser „Waldcharakter“ wird im ganzen Bereich des Sondergebietes SO 5 Bereich auch weiterhin erhalten, da dies auch die besondere Ausprägung dieses Sondergebiet darstellt. Das spiegelt sich auch in der sehr gering festgesetzten GRZ I und II wider. Hier sind dauerhaft nur die kleinen Holzhütten im „Wald“ vorgesehen mit schmalen Fußwegen, die sich durch den Authentikbereich schlängeln. Somit ist im gesamten Authentikbereich (= Sondergebiet SO 5) der Biotoptyp „Wald“ in seiner Ausprägung vorhanden.

Die geplanten Geländemodellierungen werden mit dem anfallenden Erdaushub vor Ort getätigt. Die festgesetzten Höhenlinien im Erweiterungsbereich sind mit Hilfe eines Geländemodells und einer Berechnung so geplant, dass vor Ort ein Massenausgleich stattfinden kann. Das Material, das abgegraben wird, wird für die notwendigen Aufschüttungen vor Ort wiedereingebaut. Eine Zufuhr von Fremdmaterial ist nicht vorgesehen. Die Oberfläche der Verkehrsflächen wird mit Liefermaterial (Granitfrostschutz) befestigt.

Um Abschwemmungen/Hangrutschungen mit entsprechenden Erosionseinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Neigung des Plateaus nach Süd-Westen und damit kontrolliertes Ableiten des gesammelten Regenwassers auf der Plateaufläche
- Einlegen von Drainageleitungen in die entstehenden Böschungen zum kontrollierten Ableitung von Regenwasser in temporäre Auffangbecken
- Einbau von Sicherungsmaßnahmen gegen Abrutschung (z.B. Holzstämme, quer zum Hang verlegt und befestigt oder Aufbringung von Jutematten)
- Begrünung unmittelbar nach Fertigstellung

Heimische Arten sind aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" bzw. entsprechend forstlicher Herkunft zu pflanzen. Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Um die Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren werden gem. dem beiliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Deckblatt 15 vom Büro Ökon, Maxhütte-Haidhof vom April 2024 zusätzlich Maßnahmen zum Artenschutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für zukünftige Eingriffe und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) formuliert, die textlich in die Festsetzungen aufgenommen werden. Diese sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage Nr. 1) zu entnehmen.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Waldflächen und Gehölze, die Pflanzgebote, die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die CEF-Maßnahmen und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

### 3.5 Verkehrsplanung

#### 3.5.1 Analyse und Abschätzung des ruhenden Verkehrs (Bestand und Planung)

Hierzu wird zunächst das Besucherverhalten der Gäste betrachtet. Aufgrund des fehlenden ÖPNV-Angebots im Bereich des Plangebiets wird ausschließlich von Individualanreiseverkehr (größtenteils Pkw) ausgegangen.

Als Datengrundlage für die Analyse dienen die vom Betreiber tatsächlich erhobenen Besucherzahlen aus den letzten Jahren, bereinigt um die Schwankungen aus der Corona-Pandemie. In der Personenanzahl enthalten sind auch die Mitarbeiter der Westernstadt.

Dazu werden vier Tagestypen definiert und die zugehörige maximale Anzahl der Personen, die sich in der Westernstadt aufhalten, aus der vorgenannten Datengrundlage errechnet.

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Personenanzahl (PAX)
1	Standardtag	Wochentag außerhalb von Ferienzeiten oder Eventwochenenden	1000
2	Ferientag	Wochentag in den bayerischen Schulferien	1800
3	Eventtag	Wochenendtag an einem Eventwochenende	6000
4	Weihnachtsmarkttag	Wochenendtag am Weihnachtsmarkt	8000

Berücksichtigt wurden außerdem der Anteil der Übernachtungsgäste innerhalb der Westernstadt sowie im Ferienpark (Ruberting 8-12). Der Anteil der Gäste, die mit Bussen anreisen, wurde gemäß tatsächlich erhobener Busanreisen aus den letzten Jahren ermittelt. Es wird von einer Belegung von durchschnittlich 3 Personen pro Kfz ausgegangen. Die angenommene Belegung der Stellplätze differiert von 1 x pro Tag (Tagestyp 1) bis 3 x pro Tag (Tagestyp 4) und gründet auf der jeweils geschätzten Verweildauer der Tagesgäste.

Auf Grundlage dieser Daten ergibt sich folgender theoretischer Stellplatzbedarf für den Bestand:

<b>Tagestyp</b>	<b>Stellplatzbedarf Bestand</b>
1	313
2	540
3	811
4	839

Gemäß Tourismuskonzept der Westernstadt soll mit der Erweiterung nicht eine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen erreicht werden, sondern eine Umverteilung und Erhöhung der Belegungszahlen an bisher unterausgenutzten Betriebstagen (sh. auch Pkt. 1.4). Entsprechend wird für Tagestyp 1 und 2 eine Zunahme des künftigen ruhenden Verkehrs von 25% angenommen, für Tagestyp 3 und 4 wird mit einer Zunahme von 10% gerechnet.

Daraus ergibt sich (unter rechnerischer Berücksichtigung der Belegungsfrequenz) folgender theoretischer Stellplatzbedarf für den Bestand inkl. Erweiterung.

<b>Tagestyp</b>	<b>Künftiger Stellplatzbedarf</b>
1	397
2	660
3	842
4	901

Die Abschätzung des zukünftigen ruhenden Verkehrs ergibt demnach einen maximalen theoretischen Bedarf von rd. 900 Pkw-Stellplätzen.

### 3.5.2 Historie der bisherigen Parkplatzflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus 1995 waren die Parkplätze für die Westernstadt auf der Fl.Nr. 1706 im Bereich zwischen dem Haupteingang und dem heutigen Hotel „La Hacienda“ dargestellt. Erst im Jahr 1998, mit Deckblatt Nr. 3 und 4, wurden die Parkplatzflächen auf die gegenüberliegende Seite der Gemeindestraße verschoben, um die Flächen innerhalb der Westernstadt für zusätzliche Attraktionen nutzen zu können.

Insgesamt stellt dieser Bauleitplan 140 Pkw-Stellplätze auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1720 Gem. Eging a.See (als Ausweichparkplatz für bis zu 10 Tage pro Jahr) und rund 400 Pkw- und 40 Busparkplätze auf der heutigen Fl.Nr. 1716/1 und 1716/2 Gem. Eging a.See dar.

Beide Grundstücksflächen befinden sich nicht im Eigentum der Betreibergesellschaft der Westernstadt.

Mit Deckblatt Nr. 6 wurden ca. die Hälfte der Busparkplätze zu einem Campingplatz umgenutzt, welcher im Jahr 2013 mit Deckblatt Nr. 10 nach Süden hin erweitert wurde.

Da die vorgenannte Teilfläche der Fl.Nr. 1720 Gem. Eging a.See nur als Ausweichparkplatz vorgesehen war, wird heute nur die Fl.Nr. 1716/1 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1716/2 Gem. Eging a.See als Parkplatz für den alltäglichen Westernstadtbetrieb genutzt. Hier werden derzeit rd. 350 Pkw-Stellplätze und etwa 10 Busparkplätze vorgehalten. Der Parkplatz wird nicht von den Betreibern der Westernstadt, sondern vom Grundstückseigentümer betrieben.

Im Jahr 2013 wurde auf den Fl.Nr. 1727/1 und 1728 Gem. Eging a.See mit Deckblatt 11 ein Ausweichparkplatz für Großveranstaltungen ausgewiesen und im Jahr 2016 mit Deckblatt Nr. 13 auf die Fl.Nr. 1727 Gem. Eging a.See erweitert. Planlich dargestellt sind dort insgesamt rd. 650 Pkw- und 14

Busstellplätze. Auch diese Grundstücksflächen befinden sich nicht im Eigentum der Betreibergesellschaft der Westernstadt. Dieser Ausweichparkplatz wird ebenfalls vom Grundstückeigentümer selbst betrieben.

### 3.5.3 Analyse der Schwierigkeiten bei der derzeitigen Nutzung der vorh. Parkplatzflächen

Derzeit steht als Parkmöglichkeit am Haupteingang der Westernstadt der Parkplatz auf Fl.Nr. 1716/1 und 1716/2 (Teilfläche, jeweils Gem. Eging a.See) zur Verfügung.

Weiterhin ist der Ausweichparkplatz auf den Fl.Nr. 1727/1 und 1728 Gem. Eging a.See derzeit für die Tagestypen 3 und 4 als Reserve vorgesehen.

Dieser Ausweichparkplatz ist wenig befestigt und dadurch auch bei anhaltend schlechter Witterung nur eingeschränkt nutzbar. Dies führte in der Vergangenheit insbesondere während der stark besucherfrequentierten Veranstaltungen in der Schlechtwetterperiode (hauptsächlich: Weihnachtsmarkt) zu Problemen, da die benötigten Parkplatzflächen meist nicht zur Verfügung standen.

Der Besucher musste bisher an beiden Parkplätzen unmittelbar an der Einfahrt an der Gemeindestraße stoppen, um die Parkgebühr an einen Mitarbeiter des Parkplatzbetreibers zu entrichten. Dadurch kam es an den Stoßzeiten der gut besuchten Tage (Tagestyp 3 und 4) regelmäßig zu anhaltendem Rückstau auf die Gemeindestraße.

Die Besucher wendeten oder fuhren an der Einfahrt von der Staatsstraße St2119 auf die Gemeindestraße bei Ruberting vorbei und wichen dann in verschiedenen Richtungen auf die umliegenden Gemeindestraßen aus. Dort wurden auch häufig Privatgrundstücke und Hauseinfahrten beparkt. Beschwerden der Nachbarn und der angrenzenden Gemeinde waren dann die Folge, da auch für Rettungsdienste, Müllabfuhr usw. kein Durchkommen mehr war.

Um dem entgegenzuwirken, wurde ein Sicherheitskonzept in Zusammenarbeit mit der Polizei entwickelt, dass u.a. eine Einbahnregelung bei den Zufahrtsstraßen vorsah. Unter Zuhilfenahme von Ordnern und Mitarbeit der FFW Eging a.See und umfangreichen weiteren Maßnahmen (Shuttle-Service zu den Parkplätzen in Eging a.See, wie z.B. Parkplatz an der Sonnen-Therme oder am See, Volksfestplatz, Parkplätze der Supermärkte) wurde versucht, den Verkehrsfluss zu ordnen und zu lenken.

Dies funktionierte aufgrund der bisherigen Praxis des Bezahls bei der Einfahrt jedoch nur eingeschränkt.

### 3.5.4 Ableitung von Lösungsansätzen für die vorliegende Planung

Mit der vorliegenden Planung soll neben dem Grundziel des Tourismuskonzepts der Westernstadt die derzeit schwierige Parkplatzsituation gelöst werden.

Im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche soll dazu ein gemäß Abschätzung des zukünftigen ruhenden Verkehrs ausreichend dimensionierter Parkplatz mit Pkw- und Busstellplätzen entstehen, der den bestehenden Parkplatz am Haupteingang entlastet. Um zukünftig Rückstau auf öffentliche Straßen zu vermeiden, wird dabei der Besucherverkehr auf die ca. 500 m lange Zufahrt dahin verbracht.

Dadurch ergeben sich folgende weiteren positiven Effekte:

- schnellere und rückstaufreie Ableitung des Besucherverkehrs von den öffentlichen Straßen
- Erhöhung der Sicherheit für Besucher und Nachbarn, da keine Zufahrtsstraßen mehr beparkt und blockiert werden
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Wegfall einer langwierigen Parkplatzsuche abseits der ausgewiesenen Flächen

Folgenden weitere Maßnahmen sind dazu geplant:

- Einbahnregelung der Zu- und Abfahrt von der St 2119 an besucherstarken Tagen
- Einführung eines Parkleitsystems mit ausführlicher Beschilderung
- Einführung eines Scanner-Systems
- Bereitstellung von Einweisern und Hilfspersonal an besucherstarken Tagen
- Anlage von E-Ladestationen und zugehörigen PV-Anlagen
- Anlage von E-Bike-Stellplätzen und zugehörigen Ladestationen
- Errichtung einer Einfädelungsspur am bestehenden Parkplatz gegenüber Haupteingang

Die Befestigung des Parkplatzes soll ausschließlich wasserdurchlässig erfolgen. Auf den zwischen den einzelnen Parkplatzebenen entstehenden Böschungen werden Grünzonen angelegt.

### 3.5.5 Nachweis der erforderlichen Stellplätze, Festsetzung im Bebauungsplan

Gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) kann die Stellplatzpflicht auf drei Arten erfüllt werden:

- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1. BayBO)
- Herstellung auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Nutzung rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2. BayBO)
- Ablösevertrag mit der Gemeinde (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO)

Die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen von der Gemeinde ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da die Nutzbarkeit direkt vor Ort gegeben sein muss.

Üblicherweise wird zur Ermittlung des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) herangezogen, die für verschiedene Bauvorhaben Stellplatzschlüssel ausweist.

Die Grundlage bildet dabei z.B. die Nutzfläche eines Gebäudes, die Verkaufsfläche von Läden oder die Anzahl von Übernachtungsmöglichkeiten oder Sitzplätzen. Bei der Anwendung für einen Freizeitpark in der Gesamtheit stößt die Anwendung der GaStellV jedoch an ihre Grenzen, weshalb auch kein expliziter Stellplatzschlüssel für eine derart individuelle Nutzung enthalten ist.

Eine Annäherung über eine Aufsummierung unter Zugrundlegung der Stellplatzschlüssel für die einzelnen Nutzungen (z.B. Bettenanzahl im Hotel, Verkaufsfläche der Läden, Anzahl Sitzplätze in der Gastronomie) ist ebenfalls nicht zielführend, da die unterschiedlichen Nutzungsbereiche von allen (parkenden) Besuchern gleichzeitig genutzt werden.

Ausschließlich sinnvoll erscheint im vorliegenden Fall, die Flächengröße des nutzbaren Freizeitparks selbst als Maßstab für die Ermittlung der Stellplatzbedarfs anzunehmen, da sich u.a. das Gelände selbst als Aufenthaltsort für die Besucher anbietet.

Es wurde deshalb der Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz/250 m<sup>2</sup> Bauland im Deckblatt 15 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind insgesamt ca. 550 Stellplätze nachzuweisen, welche auf der Erweiterungsfläche errichtet werden.

Wie bereits unter den vorangegangenen Kapiteln zum ruhenden Verkehr ist an besucherstarken Tagen mit einem Gesamtbedarf von insgesamt ca. 900 Stellplätzen zu rechnen.

Mit den weiteren rd. 350 Stellplätzen des externen Betreibers am Haupteingang der Westernstadt ergibt sich somit auch für die Großveranstaltungen (Tagestyp 3 und 4) eine gemäß Schätzung des ruhenden

Verkehrs plausible Anzahl an vorhandenen Stellplätzen für den Themen- und Freizeitpark Westernstadt Pullman City insgesamt.

Zusätzlich werden auf den betriebseigenen Parkplätzen Busparkplätze in anhand des tatsächlichen Bedarfs ermittelter Anzahl eingeplant.

### 3.5.6 Analyse und Abschätzung des fließenden Verkehrs

Der Großteil der Besucher der Westernstadt fährt, kommend über die Ausfahrten Aicha v.W. und Garham/Vilshofen, über die Staatsstraßen St 2119 und 2126 in Richtung Eging a.See bzw. Ruberting. Im Anschluss daran erfolgt die Zufahrt über die Gemeindeverbindungsstraße Neuloipferring in Richtung Aicha v.W.. Die Abfahrt des Besucherstroms erfolgt in umgekehrter Richtung (sh. Abb. 4).

Durch den fast unmittelbaren Anschluss des Standortes der Westernstadt an zwei übergeordnete Straßen mit direkter Anbindung an die Autobahn A3 ist die Lage bzgl. des Ausbaus und der Erreichbarkeit als nahezu ideal zu bezeichnen. Die Verkehrsführung funktioniert an den meisten Öffnungstagen optimal.

Eine Überlastung der Verkehrsführung war bisher nur an Tagen mit höchster Besucherfrequenz (bei Tagestyp 3 selten, bei Tagestyp 4 häufig) der Fall. Die Gründe dazu werden in Punkt 3.5.3 erläutert.

Gemäß Tourismuskonzept der Westernstadt soll mit der Erweiterung nicht eine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen erreicht werden, sondern eine Umverteilung und Erhöhung der Belegungszahlen an bisher unterausgenutzten Betriebstagen (sh. auch Pkt. 1.4). Es ist deshalb auch zukünftig nicht mit einer stetigen Überlastung der Verkehrsführung zu rechnen.

Diese Problematik soll durch die gegenständliche Planung gelöst werden. Nach Errichtung des geplanten Parkplatzes mit den weiteren Maßnahmen, die in Punkt 3.5.4 genannt werden, ist insgesamt davon auszugehen, dass der Verkehrsablauf zukünftig reibungslos funktioniert.

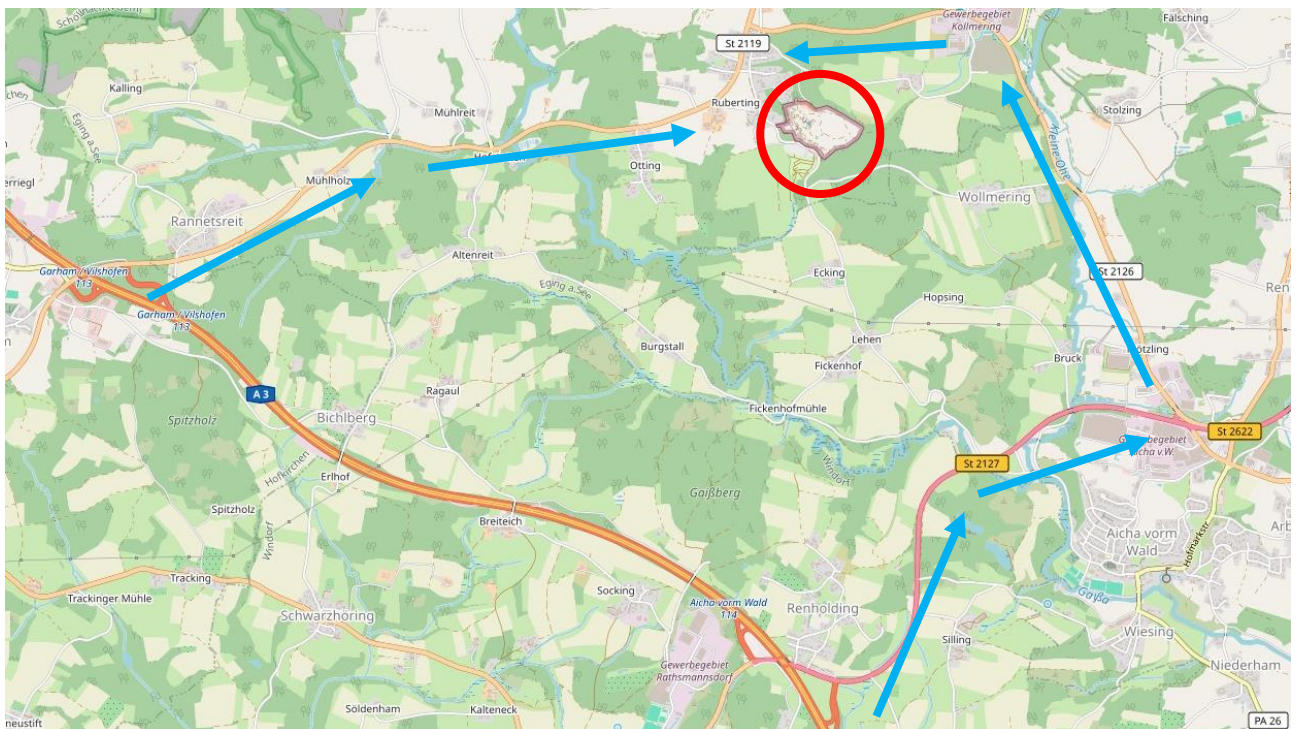


Abbildung 4: Hauptzufahrts- und -abfahrtsrouten der Besucher (ohne Maßstab)

Karte hergestellt aus [OpenStreetMap-Daten](#) | Lizenz: [Open Database License \(ODbL\)](#)

Um die Anwohner in den umliegenden Ortschaften zu entlasten, wurde in der Vergangenheit bereits die Ortsdurchfahrt durch den Ostteil der Ortschaft Neuloipfering für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Als weitere Maßnahme wird für die Zukunft ausgeschlossen, dass eine zweite Zufahrt zum Gelände der Westernstadt von Seiten der Ortschaft Passerting im Osten des Geländes erfolgt. Die Betreiber der Westernstadt schließen dazu mit den Anwohnern eine privatrechtliche Vereinbarung. Zusätzlich wird dies als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

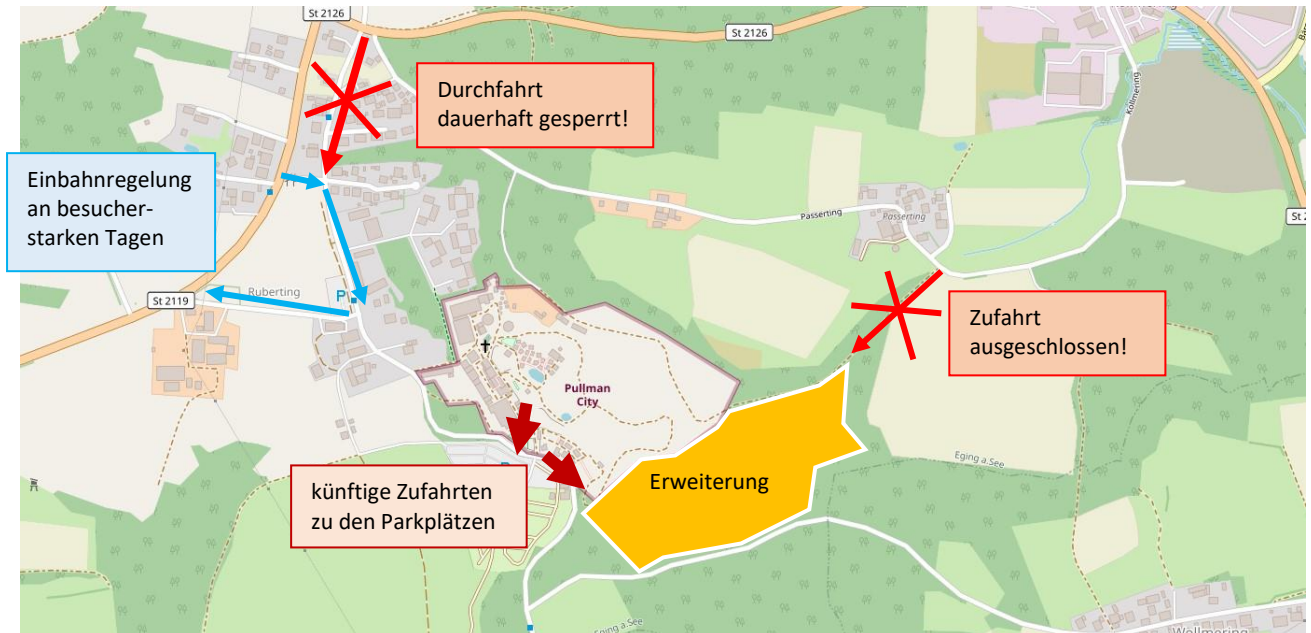


Abbildung 5: Darstellung der den Zufahrtsstrom regelnden Maßnahmen (ohne Maßstab)

Karte hergestellt aus [OpenStreetMap-Daten](#) | Lizenz: [Open Database License \(ODbL\)](#)

## 3.6 Wesentliche weitere Auswirkungen des Deckblatts Nr. 15

### 3.6.1 Waldverluste aus forstwirtschaftlicher Sicht

Im Deckblatt Nr. 3 und 4 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ wurden innerhalb des Geltungsbereichs größere Flächen als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG dargestellt. Für Teilbereiche dieser Flächen war diese Darstellung unklar, da sie bereits damals im eingezäunten Teil der Westernstadt lagen und somit einer anderen Nutzung als der reinen Waldwirtschaft angehörten. Spätestens mit Deckblatt Nr. 12, das in diesen Bereichen Baufenster einfügt bzw. erweitert (Authentikbereich, Abenteuertrail, Ranchhäuser, Bauhof und Betriebsparkplatz) wurde diese Nutzung auch in der Bauleitplanung erfasst.

Auf der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 1708 Gem. Eging a. See) wird die bestehende Fichtenmonokultur bis auf einen Bereich im Nord-Osten, der bereits einen Mischwaldbestand aufweist und zur Ausgleichsfläche für die Haselmaus umgebaut wird, entfernt. Daran angrenzend, im Nord-Westen sowie im Süd-Osten der Fl.Nr. 1708 Gem. Eging a. See, wird ein 15 m tiefer Waldrandstreifen erhalten. In dem Bereich, in dem er an die Fl.Nr. 1709 angrenzt, wird er je nach Stabilität des Bestandes in einem Streifen von bis zu 30 m als Sturmschutzwald erhalten. Im Anschluss daran wird erst mit der Geländemodellierung für den Parkplatz begonnen. Durch diese erforderliche Abgrabung für die Parkplätze entstehen Böschungen, die mit Gehölzen wieder aufgeforstet werden, so dass ein gestufter Waldrand vor dem zu erhaltenden Fichtenbestand entsteht.

Die hochwertigen Mischwaldbereiche innerhalb der Fläche mit den innenliegenden kleinflächigen Quellbereichen werden zum Erhalt ausgewiesen und vom öffentlichen Bereich ausgezäunt.



Der tatsächliche, durch das vorliegende Deckblatt Nr. 15 verursachte Waldverlust im Sinne des BayWaldG betrifft entsprechend folgende Flächen:

1. die derzeit noch ausgezäunten Bereiche der Fl.Nr. 1706 Gem. Eging a.See abzüglich der als zu erhaltend festzusetzenden Teile des Laubmischwalds
2. die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 1708 Gem. Eging a.See abzüglich des ausgezäunten Waldrandstreifens und des östlichen Teils des zu erhaltenden Laubmischwalds
3. Teilbereiche der Fl.Nr. 1565 Gem. Eging a.See, die zukünftig als Flächen für den Betriebshof genutzt werden

Um diese Flächen bilanzieren zu können, wurde die Ausdehnung des zu erhaltenden Laubmischwaldes innerhalb der bestehenden Fichtenmonokultur, der Umgriff des bestehenden Holzlagerplatzes auf der Fl.Nr. 1565 Gem. Eging a.See sowie der derzeitige Verlauf der Einzäunung vermessungstechnisch erfasst.

Nr.	Bezeichnung	Fläche
1	Ausgezäunte Bereiche aus Fl.Nr. 1706 abzgl. Bacherlenwald	1,17 ha
2	Bebaubare Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 1708	3,84 ha
3	Betriebshof auf Fl.Nr. 1565	0,46 ha
	<b>Gesamtfläche Waldverlust aus forstwirtschaftlicher Sicht</b>	<b>5,47 ha</b>

Zur Minimierung der Auswirkungen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die im Umweltbericht näher beschrieben und in den grünordnerischen Festsetzungen fixiert werden.

### 3.6.2 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden für das Deckblatt Nr. 15 des Bebauungsplan SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ Emissionskontingente nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung ermittelt und vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft sicherzustellen.

Die Emissionskontingente für die einzelnen Sondergebiete sind in Festsetzung 4.0 des Teils 1 von 4 des Deckblatts enthalten. Das Gutachten ist dem Deckblatt Nr. 15 als Anlage beigelegt.

### 3.6.3 Landschaftsbild

Das Gebiet der Westernstadt ist von Wald umgeben. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die planlichen Festsetzungen zum Walderhalt an den randlichen Flächen mit der ergänzenden Eingrünung gegeben.

Die Westernstadt liegt an einem Nordhang einer Talsenke und ist damit nicht geländeexponiert. Eine erhebliche Fernwirkung ist damit ausgeschlossen. Um die Einbindung in die Landschaft und die Fernwirkung zu untersuchen, wurde ein Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung erstellt.

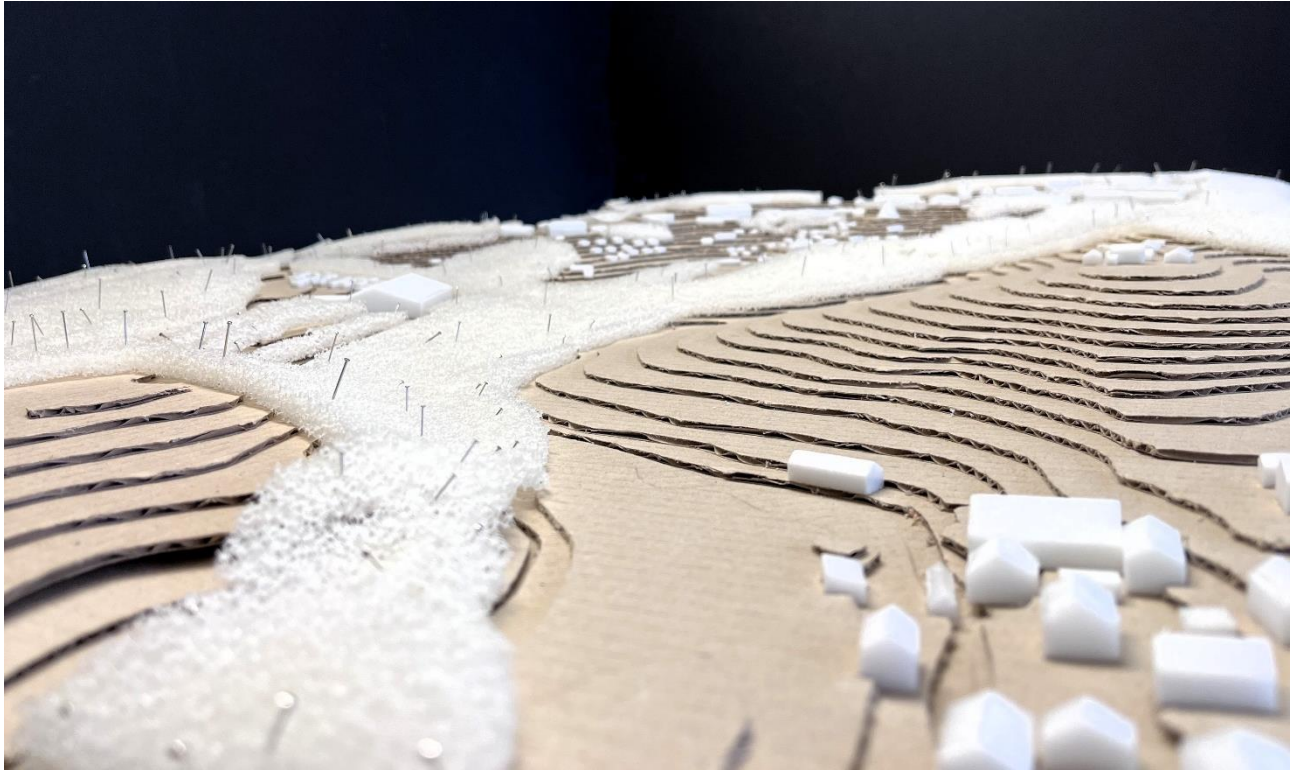


Abbildung 6: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung – Blick von Passerting (Osten)

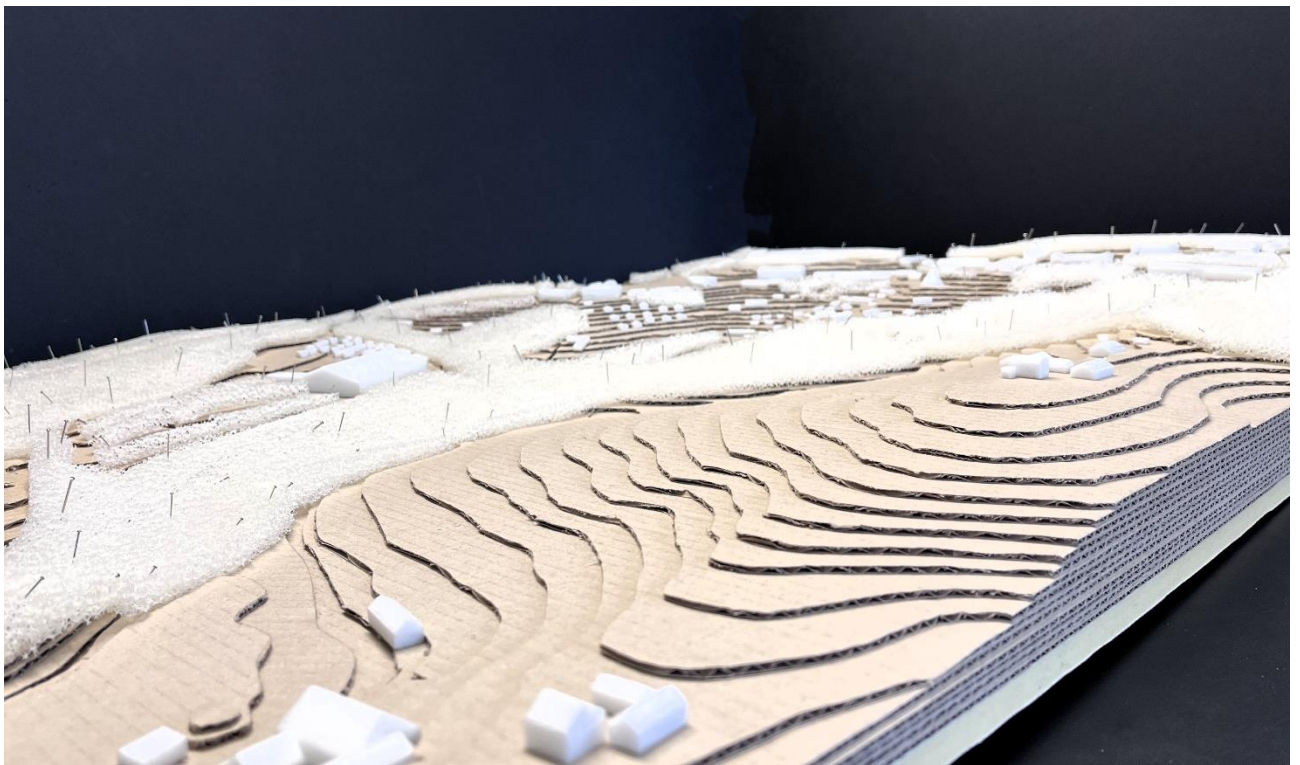


Abbildung 7: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung - Blick von Passerting (Nord-Osten)

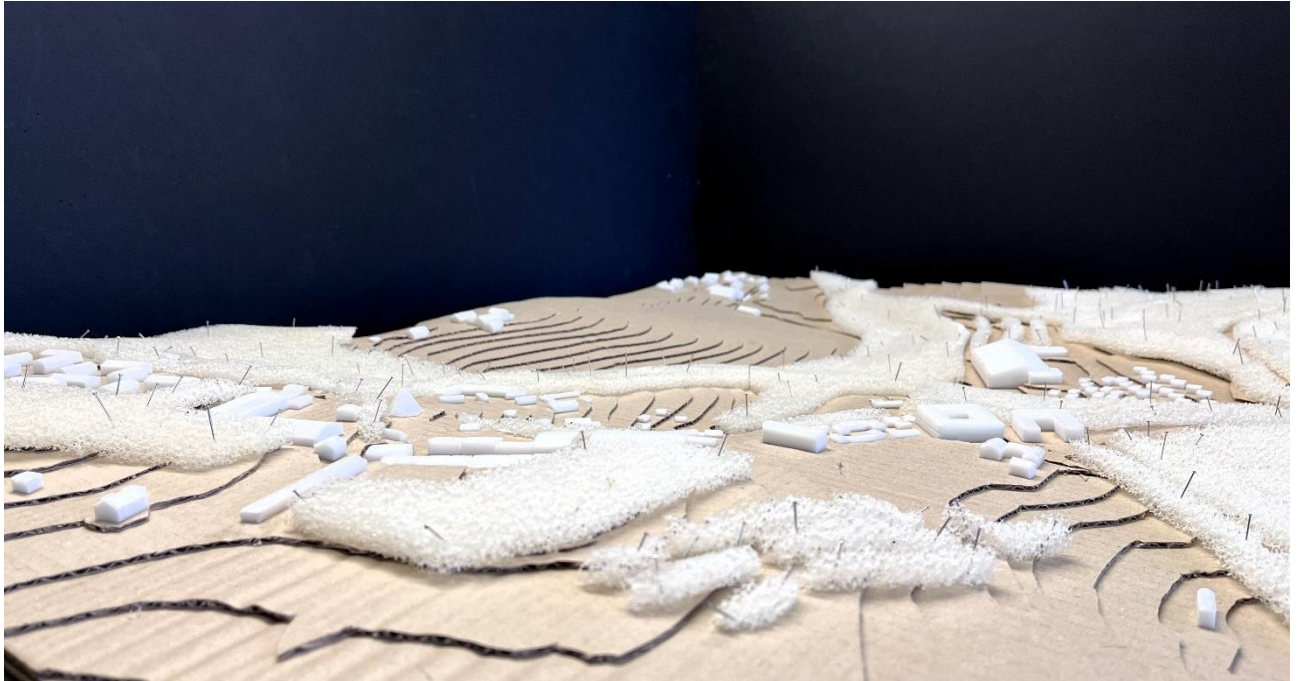


Abbildung 8: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung – Blick von Süd-Westen



Abbildung 9: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung - Blick von Ruberting ( Nord-Westen)

### 3.6.4 In Betracht gezogenen Alternativen

Die Westernstadt Pullman City wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Märchenwaldes errichtet, das Betriebsgelände ist deshalb größtenteils von Wald umgeben. Eine Weiterentwicklung auf benachbarten, betriebseigenen Grundstücken kann deshalb nicht ohne Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgen.

Die benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke stehen für einen Erwerb nicht zur Verfügung. Zudem sind diese Flächen durch die Gemeindestraße Fl.Nr. 1714 Gem. Eging a.See von der bestehenden Westernstadt abgetrennt.

Alternativen stehen insofern nicht zur Verfügung.

## 4 Erschließung

### 4.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße Ruberting – Aicha v. Wald gesichert. Die interne Erschließung der bisherigen Westernstadt erfolgt über betriebsinterne Versorgungswege, in deren Planung die Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt wurden.

Die Erweiterungsfläche wird bis zu Grenze der Fl.Nr. 1708 Gem. Eging über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen. Innerhalb des Freizeitparks erfolgt die Erschließung auch hier über betriebsinterne Versorgungswege, die auch als Bewegungsflächen für die Feuerwehr dienen. Hierbei werden die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO berücksichtigt und eingehalten. Diese Anlagen sind Teil der Erschließungsplanung.

### 4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die baulichen Anlagen werden, wo erforderlich, an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Derzeit erfolgt die Versorgung des Gebiets über die öffentliche Wasserversorgung von Nord-Westen (Ruberting). Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Ringschluss in Richtung des Gewerbegebiets Kollmering vorgesehen. Die Wasserversorgung ist damit sichergestellt.

Im Bereich der Westernstadt Pullman City stehen derzeit folgende Löschwasserquellen zur Verfügung:

- 4 x Oberflurhydrant (davon 3 Stück innerhalb sowie ein Stück unmittelbar angrenzend außerhalb der Anlage) mit einer jeweiligen Durchflussmenge von 800 l/min
- 2 x Löschteich (je 200 m<sup>3</sup>, davon 1 Stück innerhalb sowie 1 Stück in ca. 500 m Entfernung zur Anlage)

Zusätzlich stehen der FFW Eging a.See 2 wasserführende Fahrzeuge mit einem Gesamtvolumen von 4100 l für mobile Einsätze zur Verfügung.

Für die Erweiterungsfläche werden zusätzliche Anlagen für die Löschwasserversorgung erforderlich. Diese sind Teil der Erschließungsplanung. 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.

### 4.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Bestandes erfolgt über die betriebseigene Abwasserpumpstation, die das in Freispiegelleitungen gesammelte Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung in das öffentliche Kanalnetz des Marktes Eging a.See verbringt.

Die Schmutzwasserentsorgung der Erweiterungsfläche wird über eine zweite Pumpstation erfolgen, die im Osten der Parkplatzfläche errichtet wird. Diese ist Teil der Erschließungsplanung.

## 4.4 Oberflächenwasser

### 4.4.1 Entwässerungskonzept

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. Für den überplanten Bestand und die Erweiterungsfläche wurde das nachfolgend beschriebene Entwässerungskonzept erstellt und eine Tektur für diese Erlaubnis beantragt.

Im Geltungsbereich des Deckblatt 15 ist ein Gesamteinzugsgebiet von 18,96 ha enthalten.

#### Entwässerung der best. Westernstadt

Die Gebäude der bestehenden Westernstadt sind vorwiegend mit Schrägdächern aus beschichteten Metalldächern ausgeführt. Die Dachabwässer werden über Rinnen und Fallrohre gesammelt und über das Regenwassernetz der Westernstadt an einen der drei Teiche übergeben. Diesen Teichen wird ebenfalls das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, teilweise über Straßeneinläufe gefasst und teilweise über offene Gräben geführt zugeleitet. Die Verkehrsflächen sind dem Konzept der Westernstadt entsprechend als fester Kiesbelag ausgeführt. Die Teiche dienen als Sedimentfang für die Verkehrsflächen. Die anfallenden Sedimente werden einmal jährlich aus den Teichen entfernt. Die Teichüberläufe werden über ein offenes Grabensystem dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Das bestehende Becken wird durch eine Dammschüttung im Bereich des ÖFW gemäß bestehendem Wasserrechtsbescheid auf ein Volumen von ca. 1865 m<sup>3</sup> vergrößert. Der Drosselabfluss des RRB wird durch den Einbau einer gesteuerten Drossel auf 20 l/s begrenzt. Der Notüberlauf des Beckens erfolgt mit einer befestigten Dammscharte über den ÖFW. Die Einleitung ins Gewässer erfolgt auf der Fl.Nr. 1565, Gemarkung Eging a.See. Dort wird der Drosselabfluss in einen namenlosen Wiesengraben zur kleinen Ohe übergeben.

Die Gebäude der neu überplanten Bestandsfläche werden mit Gründächern ausgeführt. Die Dachabwässer werden über Rinnen und Fallrohre gesammelt und über ein zu errichtendes Regenwassernetz an einen der Bestandsteiche übergeben. Die Verkehrsflächen werden ebenfalls als fester Kiesbelag ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über offene Gräben in die bestehenden Teiche und weiter in das in das bestehende RRB.

#### Entwässerung der Erweiterungsflächen

Im Bereich der Erweiterung werden grundsätzlich sämtliche Gebäude mit Gründächern ausgeführt. Die für den öffentlichen Verkehr vorgesehenen Flächen werden allesamt über belebte Bodenzonen geführt und soweit möglich in den Untergrund versickert. Bei Flächen ohne ausreichende Durchlässigkeit werden die Niederschlagswässer in unterirdischen Regenrückhalteräumen gesammelt und über Drosselorgane dem Vorfluter übergeben. Sämtliche Drosselabflüsse liegen in Summe unter dem natürlichen Abfluss aus der unbebauten Fläche. Die Quartiere der Erweiterung gliedern sich nach der geplanten Nutzung.

Sämtliche im Einzugsbereich des zu erhaltenden Feuchtwaldes anfallenden Niederschläge werden über Mulden-Rigolen sowie ein Sickerbecken in den Untergrund im gleichen Einzugsbereich versickert. Somit wird dieses Oberflächenwasser aus diesem Einzugsbereich nicht abgeleitet, sondern nach wie vor dem Untergrund in dem Einzugsgebiet zugeführt und steht damit den Quellbereichen in gleicher Dimension zur Verfügung. Um ein Abschwemmen von Feinteilen aus den Verkehrsflächen auch bei Starkregen zu verhindern wird auf der Sickerfläche ein Rückhalteraum für den Rückhalt von Abschwemmungen angeordnet.

Die Verkehrsfläche (private Erschließungsstraße) entwässert über die Querneigung in eine hangseits gelegene Mulden-Rigolen Galerie. Nach der Passage der belebten Bodenzone in den Sickermulden wird das Wasser in den unter den Mulden angeordneten Rigolen gesammelt und versickert. Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist sehr unterschiedlich. Der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht versickern kann, wird in der Rigole unterirdisch zurückgehalten. Eine in der Rigole verlegte Sickerleitung führt über einen Drosselschacht in Richtung der natürlichen Schluchtenläufe in Fläche 2. Das Speichervolumen in der Rigole ist so bemessen, dass es auch bei einer kompletten Undurchlässigkeit des Untergrundes ausreichend ist.

Die Oberflächenentwässerung der mit Gebäuden bebauten Erweiterungsfläche funktioniert wie folgt: Die geplante Indoorhalle wird mit einem Gründach versehen. Die Niederschläge werden direkt an eine unterirdische Regenrückhalteanlage angeschlossen. Die geplanten Übernachtungshütten - ebenfalls mit Gründächern versehen - entwässern frei auf die umgebenden Flächen. Die Entwässerung der Freiflächen und Wege erfolgt über Mulden-Rigolen mit Passage einer belebten Bodenzone. In den Rigolen verlaufende Sickerleitungen führen die Niederschläge in die unterirdische Rückhalteanlage. Der Ablauf des Rückhaltebeckens führt über einen Drosselschacht in Richtung des Vorfluters. Das Speichervolumen in der Rückhaltung ist so bemessen, dass es auch bei einer kompletten Undurchlässigkeit des Untergrundes ausreichend ist. Die Einleitung erfolgt in den Schluchtenlauf in der Feuchtwaldfläche direkt vor den Durchlass unter dem ÖFW. Die Einleitung ins Gewässer erfolgt auf Fl.Nr. 1565 der Gemarkung Eging a.See.

Die Verkehrsflächen des Parkplatzes im Osten der Erweiterungsfläche entwässern über die Querneigung in hangseits gelegene Mulden-Rigolen Galerien. Nach der Passage der belebten Bodenzone in den Sickermulden wird das Wasser in den unter den Mulden angeordneten Rigolen gesammelt und versickert. Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist sehr unterschiedlich. Der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht versickern kann, wird über in der Rigole verlaufende Sickerleitungen zusammengefasst und an ein unterirdisches Regenrückhaltebecken übergeben. Der Ablauf des Rückhaltebeckens führt über einen Drosselschacht in Richtung des Vorfluters. Das Speichervolumen in der Rückhaltung ist so bemessen, dass es auch bei einer kompletten Undurchlässigkeit des Untergrundes ausreichend ist. Die Einleitung in den Vorfluter erfolgt auf Fl.Nr. 1560 der Gemarkung Eging a.See.

Das ausführliche Entwässerungskonzept mit verkleinerter Plandarstellung ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

#### 4.4.2 Starkregenereignisse, Sturzfluten

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können.

Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringewege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

## **4.5 Müllentsorgung**

Bei den durch den Betrieb der Westernstadt Pullman City anfallenden Reststoffen handelt es sich um übliche Reststoffe aus einem touristischen Gewerbebetrieb, die nach betriebsinterner Trennung von Wertstoffen und Restmüll über den ZAW Donau-Wald entsorgt werden. Zur Trennung der Wertstoffe vom Restmüll soll auf der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1565 Gem. Eging a.See eine Sortieranlage errichtet werden.

In der Saison anfallende Feuerwerks- bzw. Pyrotechnikabfälle werden gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

## **5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung**

Die Westernstadt Pullman City ist von überregionaler touristischer Bedeutung. Die Sicherung dieses touristischen Angebotes liegt im Focus der Marktgemeinde Eging a.See. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche wird angesichts dessen in Kauf genommen und diesem Belang damit ein höheres Gewicht gegeben.

Nachdem Pullman City von Wald umgeben ist und Flächen im Offenlandbereich nicht zur Verfügung stehen, gibt es keine Alternative zur vorliegenden Planung. 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.

Eine Auseinandersetzung mit dem besonderen Gewicht der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht.

## II. UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Grundlagen

##### 1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG<sup>1</sup>.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.<sup>2</sup> In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

##### 1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>3</sup> in der Fassung von 2021, bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Deckblatt des Bebauungsplanes erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Deckblattes zum Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere Bestandteile sind die Begründung zur Grünordnung (in die Begründung zum Deckblatt integriert), der Umweltbericht, der Plan Bestand und Eingriff (M 1:2.500), die Abhandlung der Eingriffsregelung, die Ausgleichsflächenberechnung und der Plan zur externen Ausgleichsfläche mit den Maßnahmen.

---

<sup>1</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>2</sup> (BauGB, 2020)

<sup>3</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)



In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

## 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Die bisherige Nutzung der Planungsfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ liegt, soll verändert werden.

Um den Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ umfasst eine Fläche von insgesamt 189.790 m<sup>2</sup>, also rd. 18,98 ha.

Der gesamte Geltungsbereich der bestehenden Westernstadt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit all seinen Deckblättern umfasst ca. 23,8 ha. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 6,5 ha. Daraus ist ersichtlich, dass für eine zukunftsfähige Entwicklung dieser überregionalen touristischen Einrichtung mit der Lösung der bestehenden Probleme (zu wenig Parkplätze mit den daraus resultierenden Verkehrsproblemen, fehlendes Angebot an Schlechtwettertagen etc.) die Größe der Erweiterungsfläche geboten ist. Dies zeigt auch, dass durch die verantwortungsvolle Überplanung der bestehenden Betriebsfläche die Erweiterung auf diese Größe für die zukunftsfähige Entwicklung dieser überregionalen touristischen Einrichtung begrenzt werden konnte.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich der bisherigen Westernstadt sowie die neu einbezogene Fläche in unterschiedliche Sondergebiete aufgeteilt, deren Nutzungs- und Versiegelungsgrad der jeweils vorherrschenden Nutzung angepasst wird. Es erfolgt daher eine Aufweitung der grundsätzlichen Baumöglichkeit bis meist 3 m an die Grundstücksgrenzen bzw. von 6 m / 11m an zu erhaltende Waldbestände und Waldränder. Eingeschränkt werden diese Baumöglichkeiten durch die Festlegung einer GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO und einer GRZ II im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die GRZ I gibt dabei an, wieviel Grundfläche des jeweiligen Sondergebiets mit (Haupt-)Gebäuden überbaut werden darf, die GRZ II ergänzt diese Festsetzung um diejenigen Flächen, die durch Wege, Zufahrten, Nebenanlagen oder unterirdische bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Dabei variiert die GRZ II von 0,2 – 0,8 je nach der geplanten baulichen Nutzung. Durch die großen Flächen mit einer geringen GRZ II (bis 0,45) selbst in dem Erweiterungsbereich wird eine hohe Durchgrünung sichergestellt. Im Bereich der bestehenden Westernstadt wird der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt, im Erweiterungsbereich wird eine Vielzahl an Bäumen zur Neupflanzung vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in der Westernstadt begrenzen sich auf die je Sondergebietsart festgesetzte Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzten Höhenlinien, um wie auch bisher eine möglichst flexible und zum Thema des Freizeitparks passende Bauweise zu ermöglichen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des Sondergebietes
- Vergrößerung der Baufenster unter Festsetzungen der Grundflächenzahlen I und II
- Erhalt und Sicherung der Bestandsgehölze und Waldflächen
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Erhalt und Erweiterung einer Sondergebietsfläche im Anschluss an bestehende Bebauung auf einem der Nutzung entsprechendem Areal. Anschluss an bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche in Teilbereichen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die Oberflächenentwässerung mit dem bestehendem Rückhaltebecken und die Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe im Bestand ist genehmigt. Für die Erweiterungsfläche wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, der sowohl den Bestand, als auch die Erweiterungsfläche umfasst, eingereicht.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Im Zuge des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem privaten Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dieser pumpt das Abwasser in den gemeindlichen Kanal. Die Oberflächenentwässerung mit dem bestehendem Rückhaltebecken und die Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe im Bestand ist genehmigt. Für die Erweiterungsfläche wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, der sowohl den Bestand, als auch die Erweiterungsfläche umfasst, eingereicht.
7	Erhalt schützenswerter	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop. Umliegenden Biotope werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
	Vegetationsbestände		Die nach § 30 BNSchG geschützten Quellbereiche liegen in der Talsohle des zu erhaltenden Waldbestandes und werden dadurch von der Planung nicht beeinträchtigt.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt der umgebenden Waldflächen ist eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche bereits gegeben. Durch den Walderhalt im Süd- und Nordosten wird zusätzlich der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

### 1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand des Tourismus-Unternehmens „Pullman City“ und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden. Dazu wird eine Fläche herangezogen, die unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ angrenzt.

Die Planung entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Abwanderung vermindern
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

Der Markt Eging a.See liegt im nördlichen Teil des Landkreises Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald.<sup>4</sup> Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand des Tourismus-Unternehmens „Pullman City“ und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden.

Die Planung entspricht damit dem Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, insbesondere denen des Kapitels B IV – Wirtschaft zur regionalen Wirtschaftsstruktur und der Standortentwicklung

- besondere Stärkung des ländlichen Teilraums
- Stärkung und Ausbau wirtschaftlicher Impulsgeber
- Bestandspflege mittelständischer Betriebe im Dienstleistungsgewerbe
- sowie den Grundsätzen und Zielen zum Tourismus.

Zum Teil liegt ein Widerspruch zum Landschaftlichen Leitbild in Kapitel BI – Freiraum, Natur und Landschaft liegt vor. Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges, aber z.T. in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dies ist das Vorbehaltsgebiet 32 „Wald- und Heckenlandschaften bei Fürstenstein“.

Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind dazu im Regionalplan der Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und struktureicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter

<sup>4</sup> (Regionaler Planungsverband, 2019)

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.

Die zu rodende Fläche besteht aus einer strukturarmen Fichtenmonokultur. Die strukturreichen Misch- und Laubwaldbestände werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Auch die in diesen Waldbereichen vorkommenden Quellbereich bleiben erhalten und werden durch den Walderhalt gesichert. 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.

### 1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerenstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (L6bT) in Erscheinung.<sup>5</sup>

### 1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See stellt für den Bereich der Westernstadt bereits zum Teil ein Sondergebiet dar. Von dieser Darstellung ausgenommen sind die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegenden Randbereiche in Richtung Osten. Der Bereich der miteinbezogenen Grundstücke ist als Waldfläche dargestellt. Da hier die Nutzung zum Großteil verändert wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 21 geändert. Dabei erfolgt auch die Richtigstellung der Randbereiche im Osten des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

### 1.3.4 Schutzgebiete

#### 1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>6</sup>

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

---

<sup>5</sup> (FINWeb, 2023)

<sup>6</sup> (FINWeb, 2023)

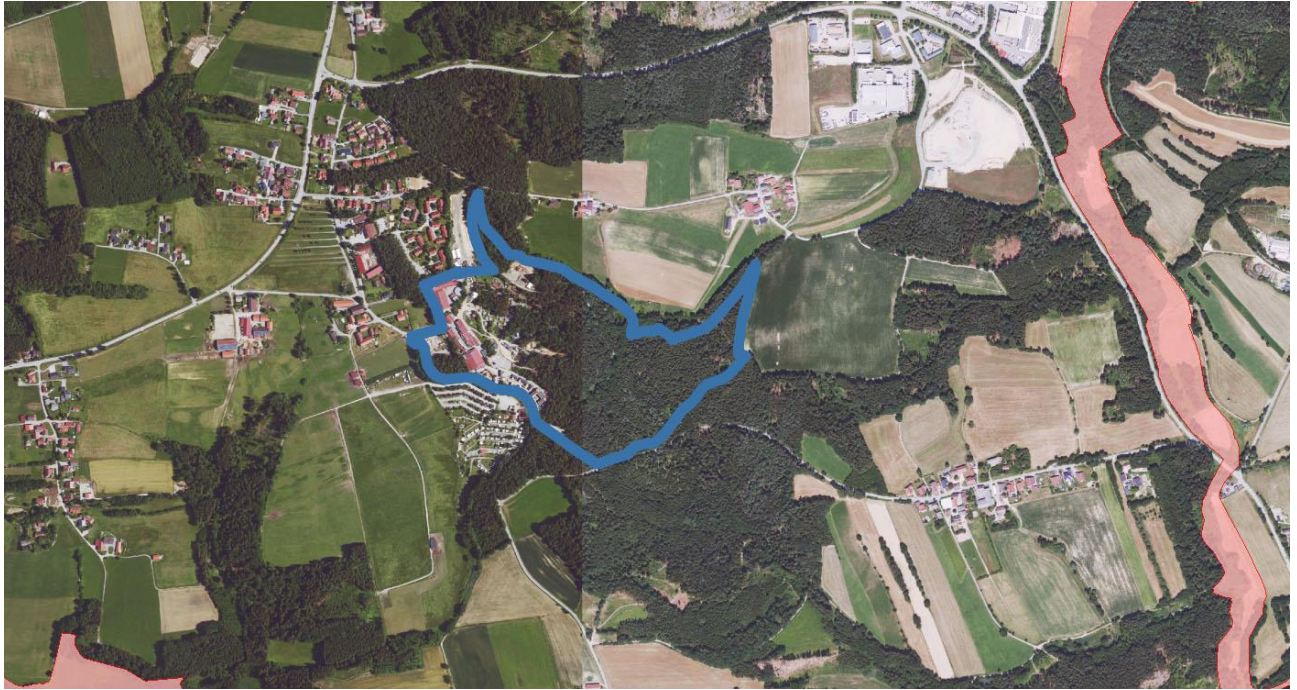


Abb. 1 Luftbild mit Darstellung von Europa- und nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2023), ohne Maßstab rot: FFH-Gebiete

#### 1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.<sup>7</sup> Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

#### 1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>8</sup>

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

#### 1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>9</sup>:

1. 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
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen

<sup>7</sup> (FINWeb, 2023)

<sup>8</sup> (FINWeb, 2023)

<sup>9</sup> (BNatSchG, 2020)

3. 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
4. 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder
5. 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche
6. 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna, sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Bebauungsplan SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ sind Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden. Dabei handelt es sich um Quellbereiche, die sich in der Talsohle des zu erhaltenden Mischwaldes befinden. Gemäß nachfolgender Abbildung ist zu erkennen, dass sich gemäß der Kartierung vor Ort die geschützten Bereiche im Inneren des zu erhaltenden Waldes auf der Talsohle befinden. Durch die Lage in der Talsohle und den ausreichenden Puffer um diese Quellbereiche dürften sich selbst bei der Freistellung des zu erhaltenden Waldbereiches die Lichtverhältnisse nicht erheblich verändern. Ebenso wird durch das geplante Entwässerungskonzept sichergestellt, dass das Oberflächenwasser des diesen Waldbereich betreffenden Einzugsgebietes durch Versickerungsanlagen in diesem Einzugsgebiet wieder diesem Quellbereich zugeführt wird. Somit ist davon auszugehen, dass selbst durch die Veränderungen in der Nachbarschaft des zu erhaltenden Waldes keine nennenswerten Störeffekte für die im Inneren des Waldes liegenden Quellbereiche zu erwarten sind. Es ist weder mit wesentlichen Lichtveränderungen durch die angrenzenden Rodungen noch mit deutlich veränderten Abflussbedingungen durch die Änderung der Oberflächenbefestigungen in den angrenzenden Bereichen zu rechnen.



Abb. 2 Blick Richtung Norden auf die Talsohle mit Quellbereich

Auf dem Foto ist zu erkennen, dass die steilen Hangbereiche beidseits der Talsohle mit den Quellbereichen dicht mit Fichten bestückt ist. Diese Hangbereiche liegen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Waldfläche. Somit bleiben diese erhalten und beschatten weiterhin die Talsohle mit den Quellbereichen.

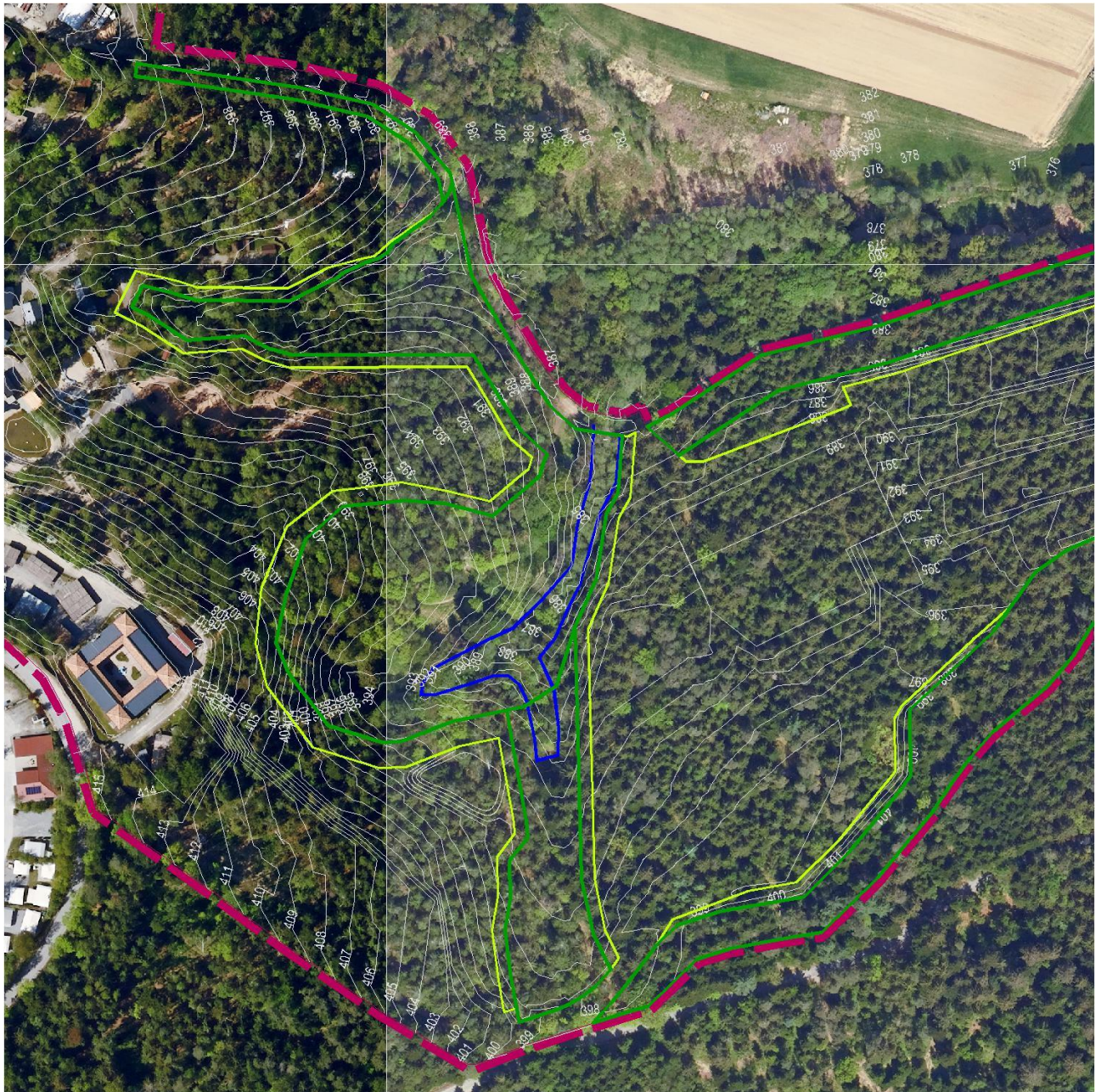


Abb. 3 Darstellung des Quellbereichs: dunkelblau: Quellbereich / hellgrün: Umgestaltung Walderhalt / dunkelgrün: private Grünfläche / rot: Geltungsbereich DB 15 / hellgrau: Höhenlinien

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>10</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen
2. Moorwälder
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,

<sup>10</sup> (BayNatSchG, 2020)

6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

### 1.3.5 Überschwemmungsgebiete

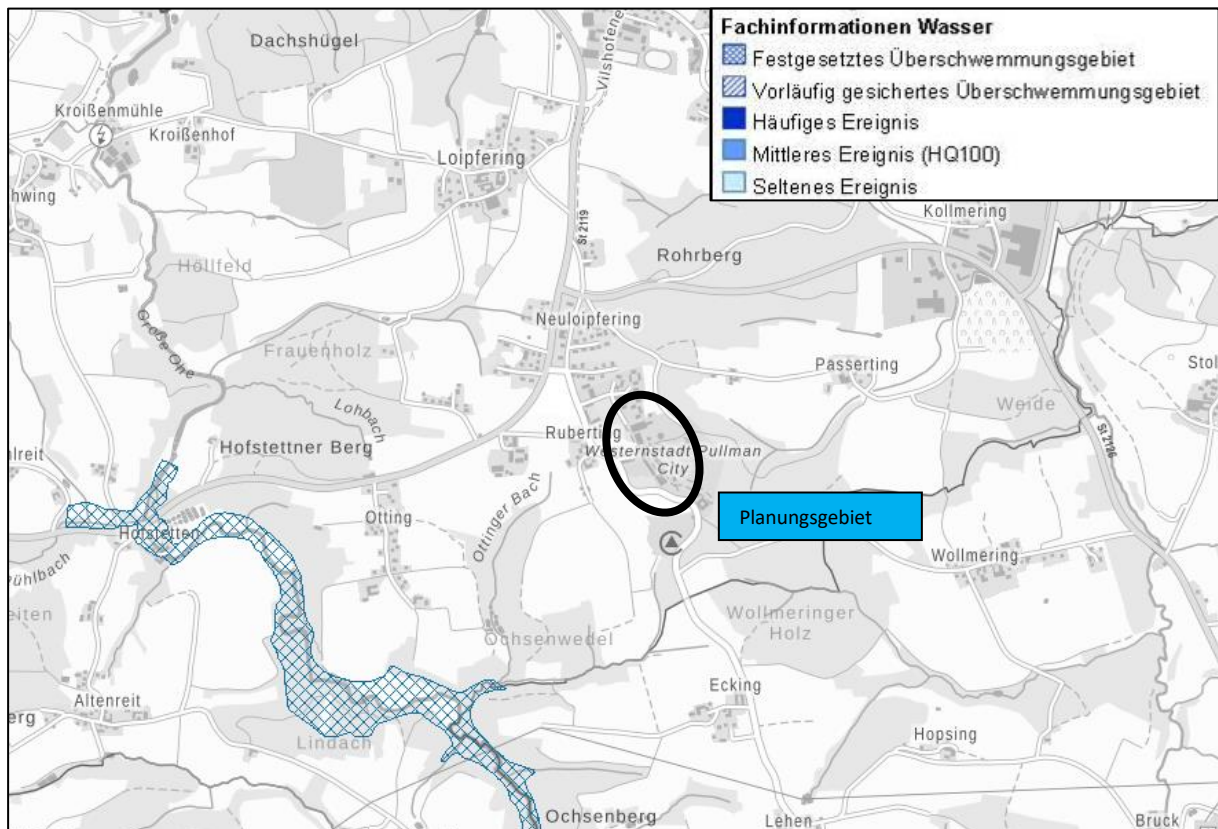


Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.<sup>11</sup> Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

<sup>11</sup> Es ist eine ungültige Quelle angegeben.



### 1.3.6 Wassersensibler Bereich



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>12</sup> sind Lage und Ausdehnung der wassersensiblen Bereiche der Kleinen und der Großen Ohe erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.

### 1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler.<sup>13</sup>

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

<sup>12</sup> (BayernAtlas, 2023)

<sup>13</sup> (BayernAtlas, 2023)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG<sup>14</sup>).

Im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Daher kann von keiner Beeinträchtigung von Baudenkmalern ausgegangen werden.

### 1.3.8 Waldfunktionskartierung



Abb. 6: Luftbild mit Waldfunktionskartierung (FINWeb, 2023)

In der Waldfunktionskartierung ist eine Teilfläche des Deckblattes 15 als Erholungswald 1 (im Luftbild: grün) und Erholungswald 2 (im Luftbild: blau) verzeichnet.

## 1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Deckblatt 15, Gemeinde Eging am See vom Büro Ökon, Maxhütte-Haidhof im April 2024 erstellt (sh. Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 15).

Das zu betrachtende Artenspektrum wurde mit dem zuständigen Bearbeiter der unteren Naturschutzbehörde Passau, Hr. Schönwetter, abgestimmt.

Für das prüfungsrelevante Artenspektrum sind im Fachbeitrag zu den einzelnen Arten die ausführlichen Informationen enthalten. Um eine Betroffenheit einzelner Arten auszuschließen wurden Vermeidungsmaßnahmen und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) formuliert, die vollständig im Deckblatt Nr. 15 als Festsetzung zum Artenschutz aufgenommen wurden. Bei Durchführung und Beachtung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 4

<sup>14</sup> (DSchG, 2019)

erfolgt. So wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgendes Fazit getroffen (siehe Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 15):

„Die Rodung des mehr oder weniger reinen, strukturarmen Fichtenforstbestandes, die weitere Gestaltung des Baugrundes (insbesondere Geländemodellierung) und die Erweiterung des Freizeitparks verstoßen nach derzeitigem Stand nicht gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), sofern die eingriffsmindernden Maßnahmen V0-V13 durchgeführt und die entfallenden Quartiere durch Ersatzquartiere ausgeglichen werden (CEF1).

Es wird davon ausgegangen, dass ausschließlich in Bereiche mit weitgehender Fichten-Monokultur eingegriffen wird (insbesondere Fl.-Nr. 1708). Wertvollere Laubmischwaldbestände, Quellbereiche sowie Quellbäche wurden bereits im Rahmen einer Alternativenprüfung von Eingriffen ausgenommen. Zudem soll die Entwässerung des Erweiterungsgebietes so konzipiert werden, dass der Wasserhaushalt im Planungsgebiet stabil gehalten wird und es zu keiner Veränderung der Standortsituation der Quellbereiche und der kleinen Bäche kommt sowie keine zusätzlichen Belastungen des Vorfluters und damit auch insbesondere nicht für die Kleinen Ohe entstehen.

Ergeben sich Änderungen an der Planung, sind in Rücksprache mit den zuständigen Behörden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen anzupassen bzw. weitere Maßnahmen abzustimmen.“

## 2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ umfasst eine Fläche von insgesamt 189.789 m<sup>2</sup>, also rd. 19 ha.

Das Deckblatt 15 besteht aus zwei verschiedenen Bereichen: Der *Überarbeitungs- oder Änderungsbereich* (in Abb. 7 blau dargestellt) umfasst den Überschneidungsbereich des rechtskräftigen Deckblattes 12 und des geplanten Deckblattes 15, insgesamt 98.799 m<sup>2</sup>. Hier werden die textlichen und planlichen Festsetzungen geändert, unter anderem wird eine geänderte (niedrigere) durchschnittliche GRZ festgesetzt, sowie die erlaubte Baufläche vergrößert.

Der *Erweiterungsbereich* (in Abb. 7 rosa dargestellt), insgesamt 90.905 m<sup>2</sup>, stellt die eigentliche Erweiterung der Westernstadt dar. Er umfasst sowohl die neu geplanten Sondergebiets-Flächen, als auch umfangreichen Walderhalt.

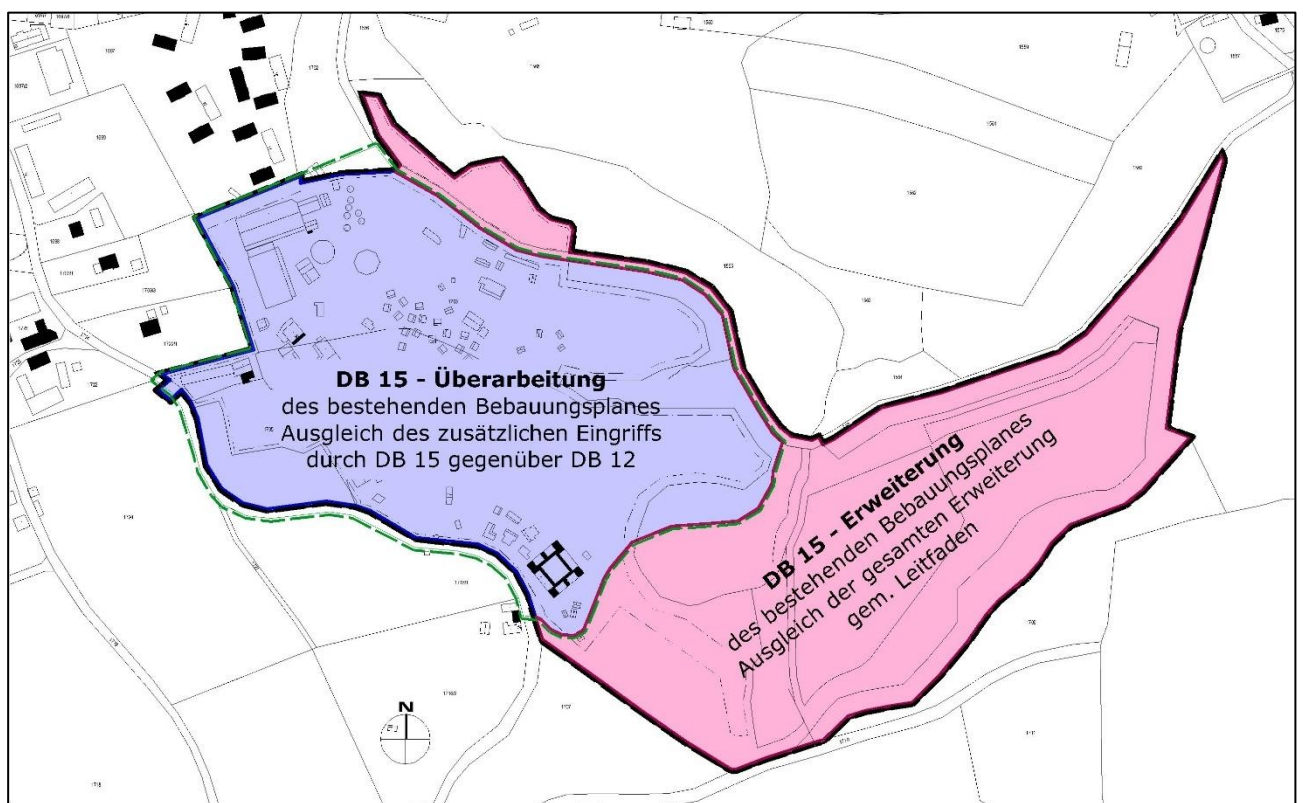


Abb. 7: Übersicht der unterschiedlichen Bereiche des Deckblattes 15

### 2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

##### Ausgangszustand für den Bereich der Überarbeitung:

Der Bereich umfasst das bestehende Gelände der Westernstadt mit zahlreichen Grünstrukturen (Wald, Gehölz, Freiflächen). Die Wege sind wasserdurchlässig befestigt, nicht versiegelt.

Der Großteil des bestehenden Geländes kann gem. der Biotopwertliste der BayKompV in den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung“ (P11, 5 WP) eingestuft werden. Dieser BNT entspricht dem durch das Deckblatt Nr. 12 rechtskräftig genehmigten Zustand.

Ein kleiner Teil des Überarbeitungsbereichs kann in den BNT „Fichtenforst mittlere Ausprägung“ (N712, 4 WP) eingestuft werden. Im bestehenden Eingangsbereich der Westernstadt (westlich davon) befinden sich am Rand 2 Biotopbäume.

Eine klare Abtrennung der beiden Bereiche kann im Plan nicht dargestellt werden.

Beide Biotop- und Nutzungstypen und somit das gesamte Gelände des Überarbeitungsbereichs werden also als Biotoptyp geringer Bedeutung eingestuft.

#### Ausgangszustand für den Bereich der Erweiterung

Nördlich des DECKBLATT 12 verläuft ein öffentlicher Feldweg. Dieser zieht sich von Nordwesten entlang des DB 14 an der bestehenden Westernstadt nach Westen bis zur Ortschaft Passerting. Dieser Weg bleibt auch weiterhin als öffentlicher Feldweg zugänglich.

Nördlich dieses Weges ist vor allem ein junger Laubmischwald zu finden. Zum Teil finden sich immer wieder Bereiche mit Fichten eingestreut. Dieser ist gem. Biotopwertliste als **sonstige, standortgerechte Laubmischwälder, junge Ausprägung, L61 (6 WP)** einzustufen. (Im Plan Bestand: hellgrün).



Abb. 8: Rechts im Bild: junger Laubmischwald im Bereich DB 14 (Foto: JK)

Im Grenzbereich zwischen DECKBLATT 12 und der Erweiterung finden sich ältere Laubmischwälder. Zum Teil sind diese auf eher feuchten Standorten anzutreffen, größtenteils jedoch auf frisch bis mäßig feuchten Standorten. (Im Plan „Bestand“: dunkelgrün). Innerhalb dieser zu erhaltenden Waldfläche befinden sich auf der Talsohle die schützenswerten Quellbereiche. Wie bereits unter Punkt 1.3.4.4 erläutert können diese erhalten werden und erfahren durch ihre Lage im zu erhaltenden Waldbereich und durch die Maßnahmen im geplanten Entwässerungskonzept keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Diese älteren Waldstrukturen sind dem BNT **sonstige, standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung, L62 (10 WP)** zuzuordnen. (Abb. 9). Ein Eingriff in diese Bereiche erfolgt nicht.

Im südlichen Eck des DB 15 befindet sich, eingerahmt von Fichtenforst ein junger Laubmischwald. Dieser steht auf einem eher feucht-nassen Standort, zeigt jedoch keine Arten von Auwäldern. Vorrangig sind junge Birken und Fichten zu finden, nur vereinzelt gesellen sich andere Baumarten dazu. Aufgrund des feuchten Standorts wird dieser Bereich zum Erhalt festgesetzt. Da er weder den Laubmischwäldern feuchter bis nasser Standorte (Moor-, Bruch- und Sumpfwälder), noch den standortgerechten Auenwäldern und gewässerbegleitenden Wäldern zuzuordnen ist, wird er dem BNT **sonstige, standortgerechte Laubmischwälder, junge Ausprägung, L61 (6 WP)** zugeordnet. (Abb. 10)

### Tatsächlicher Bestand

- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 15
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 12

### Überarbeitungsbereich

Siedlungseinheit, inkl. typ. Freiräume, mit jungem bis mittleren Baumbestand; **P11, 5 WP** und Nadelholzforst, mittel; **N712, 4 WP**

### Erweiterungsbereich

- Strukturarmer Nadelholzforst, mittel; **N712; 4 WP**  
hier: Fichten
- Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder, jung, feucht-nasse bis frische Standorte; **L61, 6 WP**
- Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder, mittel, feucht-nasse bis frische Standorte; **L62, 10 WP**

Kartierte Biotopbäume



Siedlungsflächen / Parkflächen mit jungem bis mittlerem Baumbestand und Strukturarmer Nadelholzforst, mittlere Ausprägung

## Plan: Tatsächlicher Bestand im Überschneidungsbereich DB12 + DB 15 und im Erweiterungsbereich DB 15

ohne Maßstab

Deckblatt Nr. 15  
SO Themen- und Freizeitpark  
"Westernstadt Pullmann City"

Markt Eging am See  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

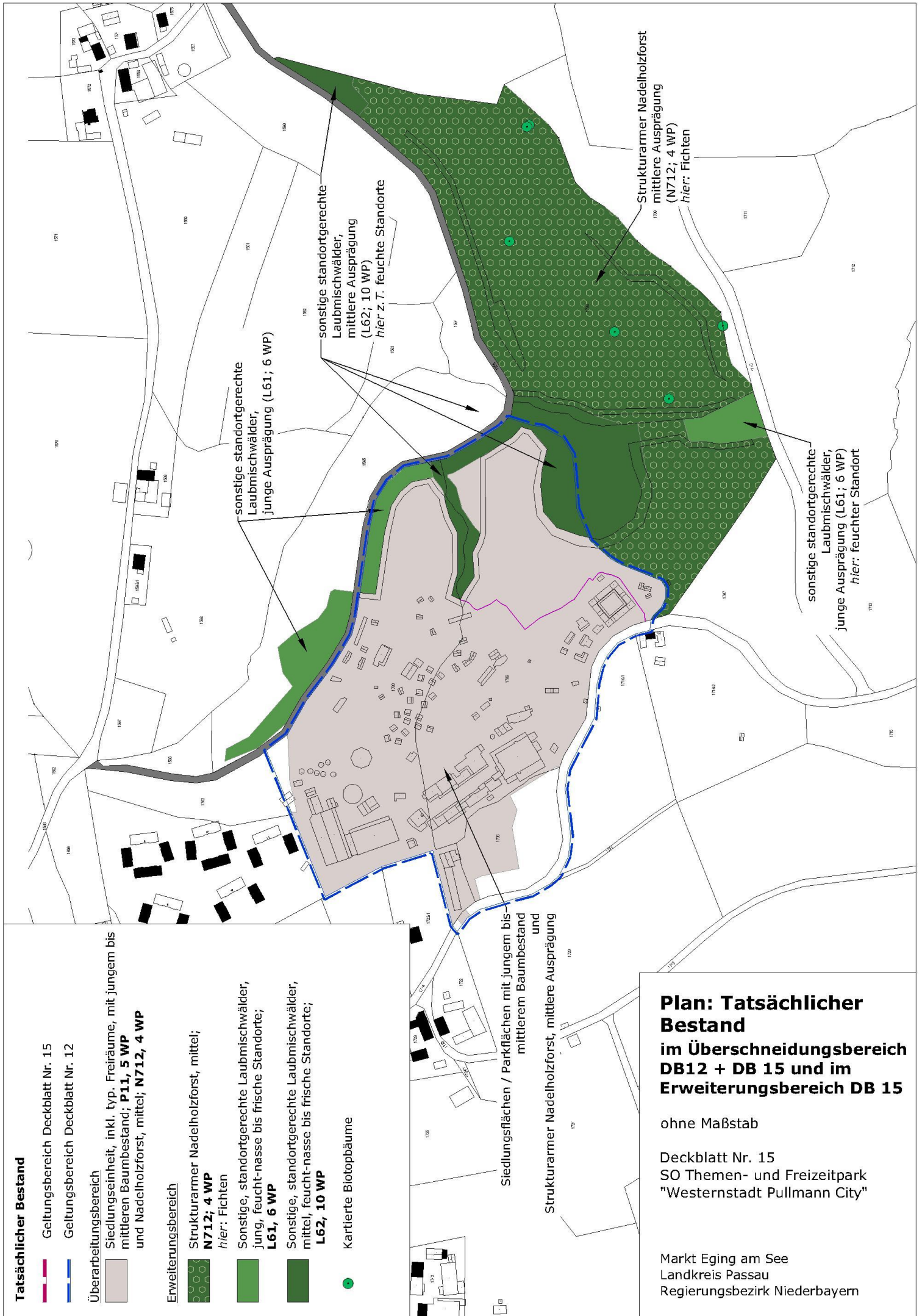




Abb. 9: Laubmischwald mittlere Ausprägung (Foto: JK)



Abb. 10: Junger Laubmischwald auf feucht-nassem Standort, im Süden von DB 15 (Foto: JK)

Der Hauptbereich der Erweiterung besteht aus einem strukturarmen, mittleren Fichtenforst, der **Strukturarme Altersklassen-Nadelgehölze, mittlere Ausprägung N712 (4 WP)** einzustufen ist. Hier finden sich fast ausschließlich gleichaltrige Fichten, die zum Teil sehr eng stehen und somit kaum Platz zum

Wachsen haben. Bei den Begehungen zum Fachbeitrag zur saP wurden in diesem Bereich einige Habitatbäume (6 Bäume und ein Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 15) für Fledermäuse kartiert, die Spaltenquartiere aufwiesen, Höhlenstrukturen waren jedoch nicht zu erkennen.

Das nordöstlichste Eck des Deckblattes, eingerahmt zwischen Weg im Westen und Ackerfläche im Osten, besteht aus einem mittleren Laubmischwald. Dieser Bereich wird nicht durch das Deckblatt beeinträchtigt. Angrenzend wird durch das Deckblatt 14 ein Teilbereich des Waldes als Ersatzhabitat für die Haselmaus aufgewertet. Dieser Teilbereich liegt innerhalb des Deckblattes Nr. 15 und wird mit den Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 14 vollständig in das Deckblatt 15 aufgenommen.

In dem strukturarmen, mittleren Fichtenforst befinden sich sehr kleinteilig Bereiche, in denen ein Torfmoos vorkommt. Bei diesem Torfmoos handelt es sich um *Sphagnum girgensohnii*. Hierbei handelt es sich um eine häufig vorkommende Art.

### 2.1.2 Schutzgut Boden

#### Überarbeitungsbereich

Im Bereich des DECKBLATT 12, der bereits bestehenden Westernstadt, handelt es sich größtenteils um bereits stark anthropogen überprägte Böden, durch Befestigung, Versiegelung und Bebauung. Die Bodenfunktionen sind vorrangig nur noch in den Grünflächen und Gehölzflächen vorhanden.

Die Böden im Überarbeitungsbereich sind gem. Liste 1a des Leitfadens als Gebiet **geringer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

#### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich werden Flächen überplant, die weder bebaut noch anderweitig versiegelt sind. Es handelt sich dabei um Waldflächen, die vielfältige ökologische Funktionen wahrnehmen. Wann die bestehenden Waldflächen angelegt wurden, ist nicht mehr nachvollziehbar. Ein Großteil der Flächen besteht aus Fichten-Monokulturen. Der Boden ist in diesen Bereichen deutlich verändert. Die Nadeln machen den Boden sauer, weil er sich zunehmend verdichtet oder verschließt, sodass andere Pflanzen keine Chancen mehr haben und der Unterwuchs in diesen Bereich fast gänzlich fehlt.

Daher wird davon ausgegangen, dass es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung handelt.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorkommt.<sup>15</sup>

Es sind keine Altlasten kartiert, sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es ist im Allgemeinen von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

---

<sup>15</sup> (UmweltAtlas, 2022) - Boden



Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1a als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### 2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

##### Überarbeitungsbereich

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt, insbesondere da die Planungsfläche von Waldbereichen umschlossen ist.

##### Erweiterung

Der Waldbestand ist im Allgemeinen von Bedeutung für die Frischluftproduktion. Jedoch ist auch auf der Erweiterungsfläche ist von einer Fläche ohne kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auszugehen, da diese mit Fichten- und Laubmischwald bewachsen ist.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### 2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

##### Überarbeitungsbereich

Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Der Ferienpark ist durch die umgebenden Waldflächen überwiegend eingegrünt.

##### Erweiterung

Auch der Erweiterungsbereich ist Bestandteil des Themen- und Freizeitparks. Die eingrünenden Waldflächen werden im Randbereich erhalten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Landschaftsbild in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### 2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

##### **Erholung**

##### Überarbeitungsbereich

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Themen- und Freizeitpark mit eingrünenden Waldflächen. Daher weist die Fläche eine hohe Erholungsfunktion auf.

##### Erweiterung

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine bestehende Waldfläche mit Wirtschaftsweg. Daher weist die Fläche eine mittlere Erholungsfunktion auf.

##### **Lärm/ Schadstoffimmissionen**

##### Überarbeitungsbereich

Von der bestehenden Fläche des Themen- und Freizeitparks gehen durch die vorhandenen Nutzungen Lärm-Emissionen aus.

##### Erweiterung

Im Bestand gehen von der Waldfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der waldwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

##### **Bioklima**

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

## **Strahlung**

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

### 2.1.7 Schutzgut Fläche

#### Überarbeitungsbereich

Bei der Planungsfläche handelt es sich im Änderungsbereich um ein bestehendes Gelände des Ferienparks mit bebauten und unbebauten bzw. unversiegelten Flächen. Eine Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen kann nicht erfolgen, da für den Betreiber die Betriebsfläche in dem geplanten Umfang betriebswirtschaftlich dringend erforderlich ist. Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Erschließung und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Optimierung der baurechtlich auszunutzenden Fläche kann ein sparsamer Umgang mit der Fläche nachgewiesen werden.

#### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich befinden sich Waldflächen und ein Wirtschaftsweg. Diese Waldflächen befinden sich jedoch in unmittelbarem Anschluss an die bereits bebauten Flächen des Ferienparks.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens für dieses Vorhaben gut eignen.

### 2.1.8 Kultur- und Sachgüter

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

### 2.1.9 Natura 2000-Gebiete

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

### 2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

### 2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Eging a. See anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald entsorgt.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem privaten Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dieser pumpt das Abwasser in den gemeindlichen Kanal. Die Kläranlage ist für das anfallende Schmutzwasser ausreichend dimensioniert.

In den Bestandsflächen ist die Oberflächenentwässerung mit der Rückhaltung in ein bestehendes Rückhaltebecken und der Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe genehmigt. Für die

Erweiterungsfläche wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Parallel zur Bauleitplanung wird ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser gestellt, in dem sowohl der Bestand als auch die Erweiterung mit den notwendigen Rückhalteeinrichtungen, den erforderlichen Versickerungsanlagen und den 2 Einleitungsstellen enthalten ist.

### 2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

#### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

#### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

#### Ingenieurgeologische Gefahren

Eging a. See befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

#### Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser).

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen:

[www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

### 2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

### 2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für den Markt Eging a. See liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

## 2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auf der überwiegenden Fläche weiterhin als Ferienpark bzw. Westernstadt ausgewiesen sein. Die Waldflächen, in welche durch die Planung eingegriffen wird, blieben jedoch erhalten. Die Lösungsmöglichkeiten für die Verbesserung der Parkplatzsituation insbesondere in Hinsicht auf den Nachbarschutz, könnten jedoch nicht umgesetzt werden. Ebenso wäre der Betrieb ohne die Überarbeitung und Erweiterung in seinem Fortbestand auf Dauer extrem gefährdet. Eine dann zu befürchtende Schließung dieser touristischen Anlage mit ihrer weit über die regionalen Grenzen hinausreichenden Bedeutung hätte gravierende negative Auswirkungen auf den Tourismus nicht nur im regionalen Umfeld, sondern auch weit darüber hinaus. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle mit einem gänzlichen Neuaufbau einer Westernstadt erfolgen. Zusätzlich bliebe eine touristische „Ruine“ auf der bestehenden Anlage zurück.

## 3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die Ausgangszustände, wie sie gem. Kapitel 2 (Bestandsaufnahme / Basisszenario) beschrieben werden.

### 3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

#### Überarbeitungsbereich

Der überarbeitete Bereich (entspricht etwa Deckblatt 12) besteht derzeit bereits großflächig aus der Parkanlage der Westernstadt, d.h. es sind Gebäude und wasserdurchlässige Erschließungsflächen vorhanden. Daneben gibt es zahlreiche Grünflächen und Gehölzbestände.

Durch das Deckblatt 15 wird die erlaubte durchschnittliche GRZ II im gesamten Bereich des Deckblattes 12 von 0,6 auf 0,54 verringert. Die Baufläche, auf deren Grundlage die GRZ berechnet wird, wird etwas vergrößert (um ca. 3.100 m<sup>2</sup>). Dadurch sind in diesem kleinen Teilbereich eine größere Bebauung und somit Befestigung und Versiegelung möglich. In dieser Vergrößerung der Baufläche ist die Fläche des Authentikbereichs enthalten. Hier stehen kleine Holzhütten im „Wald“, in denen von Darstellern das tägliche Leben aus der Zeit des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts von dem ländlichen Amerika nachgespielt wird. Durch die sehr geringe GRZ I im Deckblatt Nr. 15 wird sichergestellt, dass die Bebauung nur in Form kleiner Holzhütten möglich ist und der Charakter des Waldes im Sondergebiet SO 5 erhalten werden kann.

Es erfolgt daher auch im Überarbeitungsbereich ein relativ geringer Eingriff, der auszugleichen ist. Die durchschnittliche Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,54 wird nicht positiv gegengerechnet. Die 2 Biotopbäume westlich des bestehenden Haupteingangs werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Deckblatt 15 werden bestehende Gehölzflächen zum Erhalt festgesetzt, außerdem Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen getroffen.

### Erweiterung

Durch die Erweiterung des Sondergebiets im Rahmen von DB 15 wird primär in einen mittelalten, strukturarmen Fichtenforst eingegriffen. Dieser Biotoptyp ist als Schutzgut mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Der größte Teil dieses Fichtenforstes wird gerodet und vollständig entfernt werden. Nach Süden/Südosten hin wird ein mind. 15,0m – 30 m breiter Streifen des bestehenden Waldes erhalten, um die angrenzenden Waldbestände auf dem Nachbargrundstück nicht zu gefährden. Ebenso wird zum Weg im Norden hin, ein 15,0m breiter Waldstreifen erhalten.

Das in kleinen Teilbereichen in dem Fichtenforst auf der Fl.Nr. 1708 vorkommende Torfmoos *Sphagnum girgensohnii* ist auch in dem im Südosten angrenzenden Fichtenwald auf der Fl.Nr. 1709 vorhanden. Nachdem es sich hier um eine häufig vorkommende Art handelt und in dem Nachbarwald (Fl.Nr. 1709) ebenso vorhanden ist, dürfte der Eingriff in die vorhandenen kleinteiligen Flächen auf Fl.Nr. 1708 keinen erheblichen Einfluss auf den Erhaltungszustand dieser häufigen Art haben.

In der Talsohle im Bereich des zu erhaltenden Mischwaldes befinden sich feuchte Bereiche. Dabei handelt es sich um Quellbereiche, die sich in der Talsohle des zu erhaltenden Mischwaldes befinden. Diese geschützten Bereiche befinden sich im Inneren des zu erhaltenden Waldes auf der Talsohle. Durch die Lage in der Talsohle und den ausreichenden Waldpuffer um diese Quellbereiche dürften sich selbst bei der Freistellung des zu erhaltenden Waldbereiches die Lichtverhältnisse nicht erheblich verändern. Ebenso wird durch das geplante Entwässerungskonzept sichergestellt, dass das Oberflächenwasser des diesen Waldbereich betreffenden Einzugsgebietes durch Versickerungsanlagen in diesem Einzugsgebiet wieder diesem Quellbereich zugeführt wird. Somit ist davon auszugehen, dass selbst durch die Veränderungen in der Nachbarschaft des zu erhaltenden Waldes keine nennenswerten Störeffekte für die im Inneren des Waldes liegenden Quellbereiche zu erwarten sind. Es ist somit weder mit wesentlichen Lichtveränderungen durch die angrenzenden Rodungen noch mit deutlich veränderten Abflussbedingungen durch die Änderung der Oberflächenbefestigungen in den angrenzenden Bereichen zu rechnen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Bereich der bestehenden Westernstadt ist durch einen rechtskräftigen Bescheid genehmigt. Hier wird das Oberflächenwasser einem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Dieses Becken besteht aus dem natürlich gebildeten Relief und wurde nicht künstlich gebaut. Gemäß Bescheid ist lediglich notwendig den bestehenden Feld- und Waldweg zu erhöhen, um das geforderte Rückhaltevolumen zu erhalten. An dem „Becken“ (hier natürlich gebildeter Rückhalteraum) wird nichts verändert, so dass die bestehende Vegetation vollumfänglich erhalten bleibt. Auch die Ableitung in den namenlosen Graben ist bereits genehmigt und gebaut, so dass hier kein Eingriff erfolgt.

Das Konzept der Oberflächenentwässerung für den Erweiterungsbereich sieht folgendes vor: Grundsätzlich werden sämtliche Gebäude mit Gründächern ausgeführt. Die für den öffentlichen Verkehr vorgesehenen Flächen werden allesamt über belebte Bodenzonen geführt und soweit möglich in den Untergrund versickert. Bei Flächen ohne ausreichende Durchlässigkeit werden die Niederschlagswässer in unterirdischen Regenrückhalteräumen gesammelt, zurückgehalten und dort versickert und der Ablauf über einen Drosselschacht in Richtung des Vorfluters geführt. Das Speichervolumen in der Rückhaltung ist in der Regel so bemessen, dass es auch bei einer kompletten Undurchlässigkeit des Untergrundes ausreichend ist. Die Einleitung des Ablaufs eines Teils der Erweiterungsfläche erfolgt in den Schluchtenlauf in der Fläche des zu erhaltenden Waldes direkt vor den Durchlass unter dem öffentlichen Feld- und Waldweg. Damit ist kein Eingriff in den Quellbereich gegeben.

Der andere Teil der Erweiterungsfläche (geplanter Parkplatz im Osten) entwässert über die Querneigung in hangseits gelegene Mulden-Rigolen Galerien. Nach der Passage der belebten Bodenzonen in den Sickermulden wird das Wasser in den unter den Mulden angeordneten Rigolen gesammelt und versickert.

Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist sehr unterschiedlich. Der Anteil des Niederschlagswasser der nicht versickern kann, wird über in der Rigole verlaufende Sickerleitungen zusammengefasst und an ein unterirdisches Regenrückhaltebecken übergeben. Der Ablauf des Rückhaltebeckens führt über einen Drosselschacht in Richtung des Vorfluters. Das Speichervolumen in der Rückhaltung ist so bemessen, dass es auch bei einer kompletten Undurchlässigkeit des Untergrundes ausreichend ist. Die Einleitung in den Vorfluter erfolgt auf Fl.Nr. 1560 der Gemarkung Eging am See. Dabei wird eine Rohrleitung durch den angrenzenden nördlichen Wald mit Hilfe eine Minibaggers bis zum Vorfluter gegraben. Dabei wird die Lage der Rohrleitung so gewählt, dass dafür keine Bestandsbäume gefällt werden müssen. Die Rohrleitung in einer Länge von ca. 50 m wird mit dem anstehenden Waldboden wieder verfüllt. Es handelt sich hier um einen minimalen Eingriff, der innerhalb kurzer Zeit durchgeführt wird und bei dem das ursprüngliche Bodengefüge wiederhergestellt wird. (siehe Anlage 3, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser Westernstadt)

Sämtliche Drosselabflüsse liegen in Summe unter dem natürlichen Abfluss aus der unbebauten Fläche.

Kleinere Eingriffe finden in Laubmischwälder junger und mittlerer Ausprägung statt. Diese beiden Biotoptypen sind als Schutzgüter mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Die Eingriffe in diese Waldbereiche umfasst nur kleinere Teilflächen, so dass der Laubmischwald als Ganzes funktionsfähig erhalten bleibt. Die Waldflächen, in die nicht eingegriffen wird, werden zum Erhalt festgesetzt. Von den 7 im Erweiterungsbereich kartierten Biotopbäumen befindet sich einer außerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterung, 3 Biotopbäume werden erhalten und 3 müssen entfernt werden. Für diese 3 zu entfernenden Biotopbäume wird ausreichender Ersatz vorgesehen (siehe Vermeidungsmaßnahme V3 unter den Punkt IV 7.1 der textlichen Festsetzungen und siehe Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 15).

## **3.2 Schutzgut Boden**

### Überarbeitungsbereich

Durch den Bebauungsplan werden im Änderungsbereich Flächen überplant, die z. T. nicht bebaut und versiegelt sind. Es gehen offene Bereiche und Grünflächen verloren.

Der Grad der Versiegelung wird über die GRZ I und GRZ II geregelt.

Für die geplante Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Boden verändert. In die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur wird eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden. Die unversiegelten Flächen werden wieder mit Oberboden abgedeckt, so dass die Funktionen des Schutzgutes Boden zumindest teilweise wieder hergestellt werden (z.B. Filter- und Pufferfunktion).

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur wassergebundenen Befestigung von Stellplätzen und Nebenflächen können die negativen Auswirkungen weiter vermindern.

### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich werden nicht versiegelten Waldflächen (strukturarmer Nadelforst mittlerer Ausprägung, Laubmischwald junger und mittlerer Ausprägung) versiegelt. Die Waldflächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine Fläche mit mittlerer Qualität dar.

Die geplanten Geländemodellierungen werden mit dem anfallenden Erdaushub vor Ort getätigt. Die festgesetzten Höhenlinien im Erweiterungsbereich sind mit Hilfe eines Geländemodells und einer Berechnung so geplant, dass vor Ort ein Massenausgleich stattfinden kann. Das Material, das abgegraben wird, wird für die notwendigen Aufschüttungen vor Ort wiedereingebaut. Eine Zufuhr von Fremdmaterial ist nicht vorgesehen. Die Oberfläche der Verkehrsflächen wird mit Liefermaterial (Granitfrostschutz) befestigt.

Um Abschwemmungen/Hangrutschungen mit entsprechenden Erosionseinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Neigung des Plateaus nach Süd-Westen und damit kontrolliertes Ableiten des gesammelten Regenwassers auf der Plateaufläche
- Einlegen von Drainageleitungen in die entstehenden Böschungen zum kontrollierten Ableitung von Regenwasser in temporäre Auffangbecken
- Einbau von Sicherungsmaßnahmen gegen Abrutschung (z.B. Holzstämmen, quer zum Hang verlegt und befestigt oder Aufbringung von Jutematten)
- Einbau von Sedimentfänger (z.B. Strohballen, Reisig von Nadelbäumen) bei Bedarf vor die Quellbereiche / beginnender Wasserlauf
- Begrünung unmittelbar nach Fertigstellung

Auch hier wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden. Die Wiederanddeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden stellt eine Minimierungsmaßnahme dar. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur wassergebundenen Befestigung von Stellplätzen und Nebenflächen können die negativen Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Es ist im Allgemeinen von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) oder breitflächig versickert werden.

Neu geplante Gebäude in Teilbereichen der bestehenden Westernstadt und generell in der Erweiterungsfläche sind mit Gründächer auszubilden.

Grundsätzlich ist im Bestandsbereich die Oberflächenentwässerung durch Einleitung in ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit Ableitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe genehmigt. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen der Erweiterungsfläche wird über belebte Bodenzonen geführt und soweit möglich in den Untergrund versickert. Bei Flächen ohne ausreichende Durchlässigkeit werden die Niederschlagswässer in unterirdischen Regenrückhalteräumen gesammelt und über Drosselorgane dem Vorfluter übergeben. Sämtliche Drosselabflüsse liegen in Summe unter dem natürlichen Abfluss aus der unbebauten Fläche. Dadurch wird der Vorfluter durch die Einleitungen nicht mehr belastet als vorher. Im beiliegendem Entwässerungskonzept wird die geplante Entwässerung detailliert aufgezeigt (siehe Anlage Nr. 3, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser Westernstadt)

### **3.4 Schutzgut Klima / Luft**

#### Überarbeitungsbereich

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern, insbesondere da die Planungsfläche von Waldbereichen umschlossen ist. Nachdem die im Deckblatt Nr. 15 festgesetzte GRZ II geringfügig unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ II liegt, kann hier keine Verschlechterung stattfinden.

#### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich wird die Bedeutung für die Frischluftproduktion durch die Rodung von Waldflächen reduziert. Jedoch bleiben die Randbereiche mit Waldbestand erhalten.

Von der geplanten Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Zunahme des Verkehrs ist von einer geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung auszugehen. Die umgebenden Waldflächen bleiben erhalten. Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen, insbesondere der Parkplatzflächen, minimieren die Auswirkungen.

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Überarbeitungsbereich

Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt und die Sicherung der umgebenden Waldflächen ist eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche bereits gegeben. Dadurch bestehen eine gute Abschirmung und Einbindung des Planungsgebietes.

#### Erweiterung

Neubauten und Nutzungsänderungen verändern die Eigenart des Planungsgebietes, insbesondere, da Waldflächen gerodet werden.

Die Geländemodellierungen erfolgen unter der Maßgabe, dass ein Massenausgleich gegeben ist. Das heißt, es werden keine zusätzlichen Erdmassen zugefahren. Das was durch die Abgrabung zur Verfügung steht, wird für die Aufschüttungen verwendet. Dadurch können die Aufschüttungen und Abgrabungen für jeden Teilbereich festgesetzt werden und auf das für den Massenausgleich erforderliche Maß begrenzt werden. Dies stellt eine erhebliche Minimierung bezüglich des Landschaftsbildes dar.

Durch den Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze bzw. Waldstreifen und dem Pflanzgebot (Wiederaufforstung) im Südosten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

### **3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

#### **Erholung**

##### Überarbeitungsbereich

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Ferienpark mit eingrünenden Waldflächen. Daher weist die Fläche bereits eine hohe Erholungsfunktion auf. Daran ändert sich nichts.

##### Erweiterung

Die Erholungsfunktion durch die Erweiterung des Ferienparks wird durch die geplanten Maßnahmen noch vergrößert.

#### **Lärm/ Schadstoffimmissionen**

##### Überarbeitungsbereich

Von der bestehenden Fläche des Ferienparkes gehen durch die vorhandenen Nutzungen Lärm-Emissionen aus. An diesem Zustand ändert sich nichts.

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

##### Erweiterung

Durch die Erweiterung des Parkplatzes im Osten des Geltungsbereiches wird der Besucherverkehr gelenkt und das „Wildparken“ auf Gemeindestraßen und auf Privatgründen der Anlieger vermieden. Die Lärmbeeinträchtigung bei der an diesen Straßen bestehenden Wohnbebauung wird dadurch reduziert und der zusätzliche Parkplatzlärm auf definierte Flächen verlagert.

Während der Bauphase und Rodung ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Zur Würdigung der Belange des Schallschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 28.03.2024 durch die IFB Eigenschenk durchgeführt. Ziel der Bearbeitung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit der



geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft sicherzustellen

Für die Teilflächen SO 1.1 bis SO 8.0 des Sondergebietes werden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 angegeben. Diese werden so ausgelegt, dass auf jeden Fall in der nachbarschaftlichen Wohnbebauung die Immissionsrichtwert der 18. BImSchV eingehalten werden

Die resultierenden Emissionskontingente entsprechen in etwa dem Vorschlagswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Somit sollten diese für die anzusiedelnden Art von Vorhaben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend sein. Die Bestandbelastung wurde im Jahr 2023 schalltechnisch aufgenommen. Die dabei ermittelten Kontingente bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sind für die Bestandsflächen und deren Nutzungen ausreichend dimensioniert.

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung).

Durch die geplante Erweiterung können durch den Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen die Beurteilungspegel um maximal 1 dB(A) erhöht werden. Eine Pegelerhöhung im Bereich von 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf-/Mischgebiete können weitestgehend eingehalten werden.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden in das Deckblatt Nr. 15 eingearbeitet. Dieser immissions-technische Bericht liegt dem Deckblatt als Anlage Nr. 2 bei.

#### **Bioklima**

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

#### **Strahlung**

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

### **3.7 Schutzgut Fläche**

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es zum einen, durch Umstrukturierung und Vereinfachung im Bestand ungenutzte Potenziale nutzbar zu machen. Zum anderen sollen durch die Erweiterung bestehende Missstände (fehlenden Parkplätze) beseitigt und neue, zukunftsorientierte Möglichkeiten erschlossen werden.

Das touristische Ziel, das insgesamt damit erreicht werden soll, ist nicht eine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen, sondern eine Umverteilung und Erhöhung der Belegungszahlen an bisher unterausgenutzten Betriebstagen.

Durch die Erweiterung und Qualifizierung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten wird ein differenzierteres Interessentenspektrum angesprochen. Mit neuen, wetterunabhängigen Attraktionen soll eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen an bisher eher schwach besuchten Tagen bzw. Wochen erreicht und damit der bestehende Engpassfaktor entschärft werden. Kann potenziellen Arbeitnehmern eine sichere, ganzjährige Beschäftigung geboten werden, hat dies in Zeiten von eklatantem Fachkräftemangel positive Effekte auf Personalakquise und -entwicklung. Ziel ist langfristig eine wertschätzende und attraktive Führungs-, Arbeits- und Unternehmenskultur.

Insgesamt soll mit der vorliegenden Planung den touristischen Zukunftsherausforderungen des Freizeitparks begegnet und das Angebot auf eine breitere Basis gestellt werden, damit der Fortbestand der Westernstadt für die nächsten Jahrzehnte am Standort Eging a. See gesichert ist.

Die Planung ist deshalb für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Marktes Eging a. See als lebendige und aktive Tourismusgemeinde erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

#### Überarbeitungsbereich

Bei der Planungsfläche handelt es sich im Änderungsbereich um ein bestehendes Gelände des Ferienparks mit bebauten und unbebauten bzw. unversiegelten Flächen. Eine Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen kann nicht erfolgen, da für den Betreiber die Betriebsfläche in dem geplanten Umfang betriebswirtschaftlich dringend erforderlich ist. Die Planungsfläche ist bereits erschlossen. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Optimierung der baurechtlich auszunutzenden Fläche kann ein sparsamer Umgang mit der Fläche nachgewiesen werden.

#### Erweiterung

Im Erweiterungsbereich befinden sich Waldflächen und ein Wirtschaftsweg. Diese Waldflächen befinden sich jedoch in unmittelbarem Anschluss an die bereits bebauten Flächen des Ferienparks.

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Erschließung und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Optimierung der baurechtlich auszunutzenden Fläche kann ein sparsamer Umgang mit der Fläche nachgewiesen werden. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen ist die Erweiterung in direktem Anschluss an die Westernstadt unumgänglich. Dabei ist zu bedenken, dass der bestehende Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit allen dazugehörigen Deckblättern für die bestehende Westernstadt eine Fläche von ca. 23,8 ha umfasst. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 6,5 ha. Dies zeigt, dass diese Fläche nicht unverhältnismäßig groß ist und durch die Umstrukturierung in der Bestandsfläche nicht noch größer gefasst werden musste. Dies zeigt, dass durch die verantwortungsvolle Überplanung der bestehenden Betriebsfläche die Erweiterung auf diese Größe für die zukunftsfähige Entwicklung dieser überregionalen touristischen Einrichtung begrenzt werden konnte.

### **3.8 Kultur- und Sachgüter**

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 1.1.3.4.4 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

#### Überarbeitungsbereich und Erweiterung

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 4 Eingriffsberechnung - Kompensationsbedarf

### 4.1 Baurechtliche Eingriffsregelung – Allgemeine Erläuterung

Für die Berechnung des Eingriffs wird zuerst der (rechtliche) Ausgangszustand im Untersuchungsgebiet beurteilt und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung einem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) zugeordnet. Der für die Berechnung des Kompensationsumfangs anzusetzende Ausgangszustand ist in Kapitel 2 des Umweltberichts beschrieben.

Da es beim Deckblatt 15 zwei verschiedene Bereiche (Überarbeitung/Überschneidung und Erweiterung) gibt, wird der Eingriff getrennt voneinander berechnet.

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.<sup>16</sup> Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Das heißt, der Eingriffsfaktor entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ. Im vorliegenden Fall wird die GRZ II als Eingriffsfaktor herangezogen.

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können Sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (bis max. 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ bietet die Möglichkeit einer vereinfachten, pauschalen Berechnung. Dabei wird der Eingriff nicht bezogen auf jeden einzelnen BNT berechnet. Stattdessen werden die Bestandsflächen in die Kategorien „geringe naturschutzfachliche Bedeutung“ (BNT mit Ausgangszustand 1-5 WP) und „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung“ (BNT mit Ausgangszustand 6-10 WP) eingeordnet. Eingriffe in Biototypen mit einem Ausgangszustand von 11 oder mehr WP müssen flächenscharf anhand der jeweiligen BNT berechnet werden.

Im Deckblatt 15 wird sowohl für den Überarbeitungsbereich, als auch den Erweiterungsbereich die **pauschale** Berechnungsmethode verwendet.

### 4.2 Kompensationsbedarf im Überarbeitungsbereich

Im Überschneidungsbereich des Deckblatts 15 mit dem Deckblatt 12 finden zwei verschiedene Arten der Eingriffsänderung statt:

- Änderung der durchschnittlichen GRZ: Verringerung der GRZ um 0,06
- Vergrößerung der als Baufläche festgesetzten Fläche

#### Deckblatt 12

Um diesen Eingriff quantifizieren zu können, wurde zuerst die Baufläche aus Deckblatt 12 flächenmäßig ermittelt. Die Baufläche ist für die Berechnung der GRZ und damit des Eingriffs relevant. Daneben wurden die Flächen berechnet, die im DB 12 als Walderhalt festgesetzt wurden. Als Walderhalt wurden die Flächen betrachtet, die in den rechtskräftigen Deckblättern mit der Maßnahme 3 – „Erhalt und fachgerechte Pflege intakter Wälder anhand eines, im Einvernehmen mit dem Forstamt Passau, zu erstellenden Bewirtschaftungskonzeptes. Keine Erschließung für Besucher der Westernstadt, keine Errichtung von Hütten oder Zelten. Errichtung eines festen Zaunes, der die Wälder von der Westernstadt trennt“ belegt sind.

Die Bauflächen und die zu erhaltenden Wälder sind im nachfolgenden Plan „*rechtlicher Bestand Deckblatt 12 im Überschneidungsbereich DB12 + DB15. Baufläche – Walderhalt*“ abzulesen.

---

<sup>16</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)



Dargestellt werden die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes inklusive aller Änderungen bis einschließlich Deckblatt Nr. 12 im Schnittbereich der Deckblätter 12 und 15

- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 12
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 15
- Schnittmenge aus DB 12 und DB 15 (98.799 m<sup>2</sup>)
- Grünflächen: Erhalt Wald, Gehölzbestand (inkl. Regenrückhaltebecken Bestand)  
18.539 m<sup>2</sup>
- Bauflächen (Grundlage für Berechnung der GRZ) mit GRZ II 0,60:  
80.260 m<sup>2</sup>  
-> 48.156 m<sup>2</sup> bebaubar  
32.104 m<sup>2</sup> nicht bebaubar
- Baufenster

**Plan: rechtlicher Bestand Deckblatt 12 im Überschneidungsbereich DB12 + DB 15**  
**Baufläche - Walderhalt**

M 1 : 2.500

Deckblatt Nr. 15  
SO Themen- und Freizeitpark  
"Westernstadt Pullmann City"

Markt Eging am See  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

Für das Deckblatt 12 galt eine GRZ I von 0,4, die gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2 auf die GRZ II von **0,6** erhöht werden kann. Dies ist somit die rechtliche Ausgangslage für die flächenmäßige Ermittlung des Eingriffes.

Schnittmenge DB12+ DB 15 gesamt	98.799 m <sup>2</sup>
Bauflächen im DB 12:	80.260 m <sup>2</sup>
... davon bebaubar (=GRZ 0,6)	48.156 m <sup>2</sup>
... davon nicht bebaubar	32.104 m <sup>2</sup>
Walderhalt im DB 12:	18.539 m <sup>2</sup>

Teil des Walderhalts ist in diesem Fall auch das bestehende Regenrückhaltebecken, welches innerhalb des Waldes liegt.

### Deckblatt 15

Als nächstes wurden die im Überschneidungsbereich der beiden Deckblätter liegenden geplanten Bauflächen und Flächen des Walderhalts und geplante Grünflächen des Deckblattes 15 ermittelt, siehe Plan Plan „Planung Deckblatt 15 im Überschneidungsbereich DB12 + DB 15. Baufläche – Walderhalt/Grünfläche“.

Insgesamt werden im Überschneidungsbereich durch das DB 15 83.360 m<sup>2</sup> als Baufläche mit unterschiedlichen GRZ festgesetzt. Daneben sind 12.935 m<sup>2</sup> Walderhalt und 2.504 m<sup>2</sup> Grünfläche geplant. Zum Walderhalt wird in diesem Fall auch das bestehende Regenrückhaltebecken gezählt.

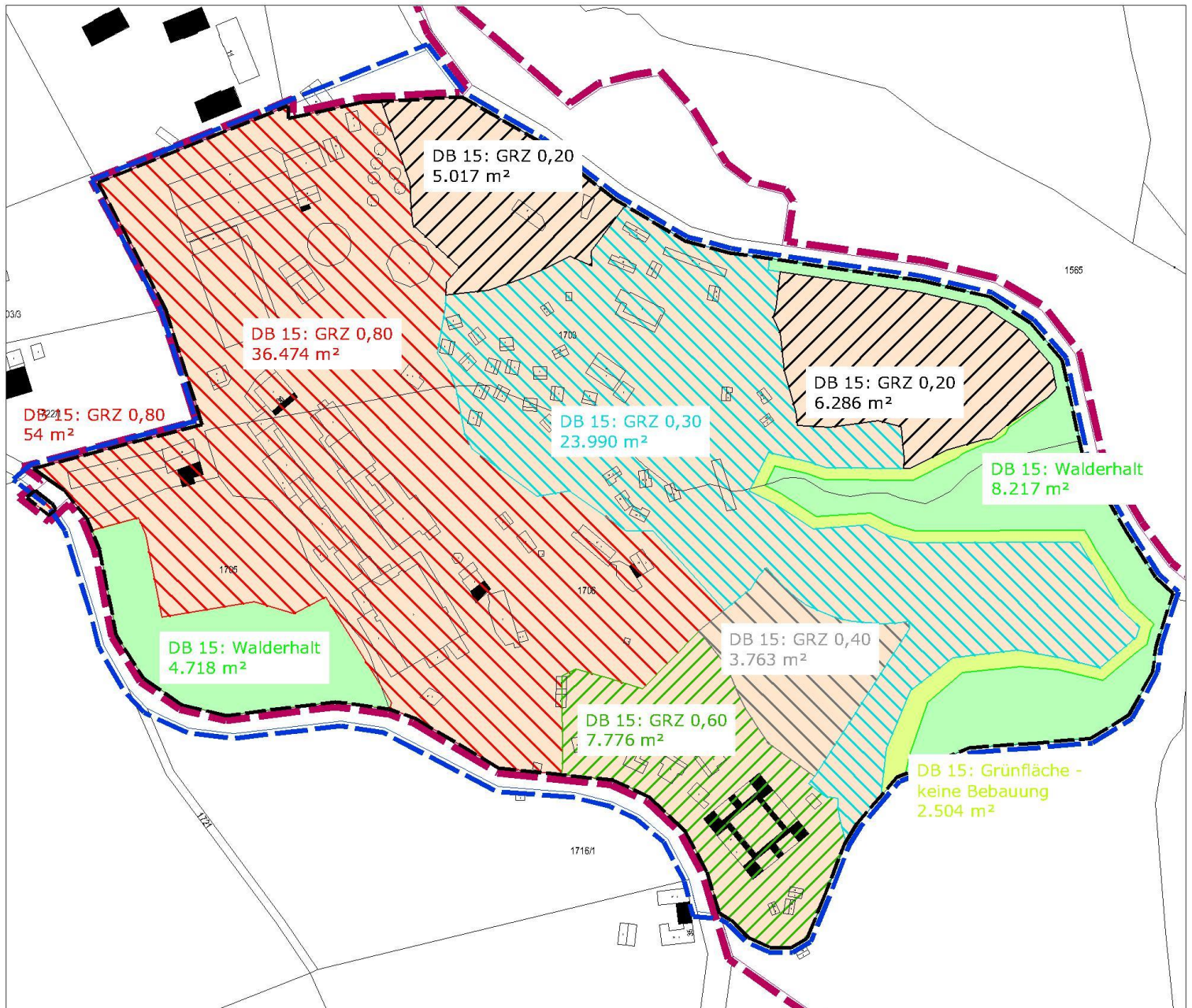
	DECKBLATT 12	DECKBLATT 15	Differenz DB 15 - DB 12
Baufläche	80.260 m <sup>2</sup>	83.360 m <sup>2</sup>	+ 3.100 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ	48.156 m <sup>2</sup>	44.851 m <sup>2</sup>	- 3.305 m <sup>2</sup>
Nicht bebaubare Fläche gesamt	50.643 m <sup>2</sup>	53.948 m <sup>2</sup>	+ 3.305 m <sup>2</sup>
davon nicht bebaubar gem. GRZ	32.104 m <sup>2</sup>	38.509 m <sup>2</sup>	+ 6.405 m <sup>2</sup>
davon Walderhalt, inkl. Regenrückhalt	18.540 m <sup>2</sup>	12.935 m <sup>2</sup>	- 5.604 m <sup>2</sup>
Sonst. Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	2.504 m <sup>2</sup>	+ 2.504 m <sup>2</sup>

Aus der Baufläche des Deckblatt 15 (83.360 m<sup>2</sup>) und der gesamten bebaubaren Fläche (44.851 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine durchschnittliche GRZ in Höhe von 0,54 (bezogen auf GRZ II)  
 Die GRZ wird gegenüber dem Deckblatt 12 (GRZ II: 0,6) also um 0,06 verringert.




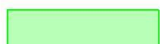

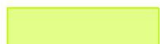





### Eingriffsschwere

Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs sind also zwei verschiedene Eingriffe, mit unterschiedlicher Eingriffsschwere, zu betrachten.

- **Änderung der GRZ.**  
 Dieser Eingriff bezieht sich auf die gesamte Baufläche des DB 12 (80.260 m<sup>2</sup>), da für diesen Bereich bereits eine Eingriffsbilanzierung im Rahmen des DB 12 erfolgte.  
 Da sich die durchschnittliche GRZ II verringert, ist die Berechnung eines Eingriffs nicht notwendig.  
 Die Anerkennung einer „Aufwertung“ ist nach Abstimmung mit der UNB nicht möglich.
- **Änderung der Baufläche.**  
 Die festgesetzte Baufläche wird um 3.100 m<sup>2</sup>. Hier wird der Eingriff mit der durchschnittlichen GRZ, die im DB 15 festgesetzt wird (**0,54**) berücksichtigt



Dargestellt werden die Inhalte des geplanten Deckblattes Nr. 15 im Schnittbereich der Deckblätter 12 und 15

	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 12	
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 15	
	Schnittmenge aus DB 12 und DB 15 (98.799 m <sup>2</sup> )	
	DB 15: Walderhalt (inkl. Regenrückhaltebecken Bestand):	12.935 m <sup>2</sup>
	Bauflächen (Grundlage für Berechnung der GRZ)	83.360 m <sup>2</sup>
	Grünfläche, nicht bebaubar	2.504 m <sup>2</sup>
	Baufenster	
	mit GRZ II 0,20: 11.303 m <sup>2</sup>	-> 2.261 m <sup>2</sup> bebaubar 9.042 m <sup>2</sup> nicht bebaubar
	mit GRZ II 0,30: 23.990 m <sup>2</sup>	-> 7.197 m <sup>2</sup> bebaubar 16.793 m <sup>2</sup> nicht bebaubar
	mit GRZ II 0,40: 3.763 m <sup>2</sup>	-> 1.505 m <sup>2</sup> bebaubar 2.258 m <sup>2</sup> nicht bebaubar
	mit GRZ II 0,60: 7.776 m <sup>2</sup>	-> 4.666 m <sup>2</sup> bebaubar 3.110 m <sup>2</sup> nicht bebaubar
	mit GRZ II 0,80: 36.528 m <sup>2</sup>	-> 29.222 m <sup>2</sup> bebaubar 7.306 m <sup>2</sup> nicht bebaubar

**Plan: Planung  
Deckblatt 15  
im Überschneidungsbereich  
DB12 + DB 15  
Baufläche - Walderhalt /  
Grünfläche**

M 1 : 2.500

Deckblatt Nr. 15  
SO Themen- und Freizeitpark  
"Westernstadt Pullmann City"

Markt Eging am See  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

### Ausgangszustand

Die Beschreibung der Bestandsflächen erfolgt unter Kapitel 2.

Generell sind zwei verschiedene Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. der Biotopwertliste zur BayKompV vorhanden: P11 (Park- und Grünanlagen; 5 WP) und N712 (Fichtenforst mittel, 4 WP).

Beide BNT sind in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung“ einzustufen.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ bietet die Möglichkeit einer vereinfachten, pauschalen Berechnung. Dabei werden alle BNT, die als „geringe naturschutzfachliche Bedeutung“ eingestuft werden, **pauschal mit 3 WP** berechnet.

### Anerkennung Planungsfaktor

Als Planungsfaktor wird ein Abschlag in Höhe von 10% berücksichtigt. Die Herleitung des Planungsfaktors ist im nachfolgenden Kapitel 4.3 Kompensationsbedarf im Erweiterungsbereich zu finden.

### Berechnung Kompensationsbedarf

Eingriff durch ...	Bewertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ / Eingriffsfaktor	Kompensations-Bedarf (WP)
... Vergrößerung der Baufläche	3	3.100 m <sup>2</sup>	0,54	5.022 WP
Abschlag 10 %				502 WP
<b>Kompensationsbedarf Überarbeitungsbereich</b>				<b>4.520 WP</b>

## 4.3 Kompensationsbedarf im Erweiterungsbereich

Bemessungsgrundlage für die Kompensationsberechnung sind die im Deckblatt Nr. 15 orange dargestellte Bauflächen der Sondergebiete und die Verkehrsflächen. Grafisch dargestellt sind die berücksichtigten Flächen im nachfolgenden *Plan „Kompensationsbedarf im Überschneidungsbereich DB12 + DB15 und im Erweiterungsbereich DB15“*.

### Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere bemisst sich in diesem Fall nach der GRZ II, nicht nach der GRZ I, wie es im Leitfaden eigentlich vorgesehen ist. Nach BauNVO darf ohne weitere Festsetzungen die GRZ I für die GRZ II noch einmal um die Hälfte erhöht werden, maximal jedoch bis zu 0,8.

Im Deckblatt 15 werden jedoch zum Teil deutlich höhere GRZ II-Werte festgesetzt. Um dieser erhöhten Verdichtung und Bebauung auch in der Eingriffsregelung gerecht zu werden, wird als Eingriffsfaktor die GRZ II verwendet.

SO 1.1	GRZ I: 0,4	<b>GRZ II: 0,8</b>	SO 4.0	GRZ I: 0,1	<b>GRZ II: 0,2</b>
SO 1.2	GRZ I: 0,6	<b>GRZ II: 0,8</b>	SO 5.0	GRZ I: 0,1	<b>GRZ II: 0,2</b>
SO 1.3	GRZ I: 0,3	<b>GRZ II: 0,45</b>	SO 6.1	GRZ I: 0,1	<b>GRZ II: 0,3</b>
SO 2.1	GRZ I: 0,2	<b>GRZ II: 0,3</b>	SO 6.2	GRZ I: 0,1	<b>GRZ II: 0,3</b>
SO 2.2	GRZ I: 0,25	<b>GRZ II: 0,4</b>	SO 7.1	GRZ I: 0,0	<b>GRZ II: 0,8</b>
SO 2.3	GRZ I: 0,3	<b>GRZ II: 0,6</b>	SO 7.2	GRZ I: 0,0	<b>GRZ II: 0,8</b>
SO 2.4	GRZ I: 0,4	<b>GRZ II: 0,6</b>	SO 8.0	GRZ I: 0,4	<b>GRZ II: 0,8</b>
SO 3.1	GRZ I: 0,3	<b>GRZ II: 0,8</b>			
SO 3.2	GRZ I: 0,3	<b>GRZ II: 0,8</b>			
SO 3.3	GRZ I: 0,3	<b>GRZ II: 0,8</b>			

### Anerkennung Planungsfaktor

Die nachfolgende Auflistung und Herleitung des Planungsfaktors gilt sowohl für die Kompensationsberechnung im Erweiterungsbereich, als auch im Überarbeitungsbereich!

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Durchlässigkeit der Siedlungsränder, Erhalt Biotopverbund	Durchlässigkeit von Zäunen	Festsetzung im Deckblatt 15 auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung von Grünflächen	Größtmöglicher Erhalt der Gehölzbestände, naturnahe Wegeführung	
Eingrünung von Stellplätzen	Mindestanzahl zu pflanzender Bäume bei Stellplätzen	
Beleuchtung	Festsetzung zur Beleuchtung (Farbtemperatur) zum Schutz von Insekten	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger wasserdurchlässiger Beläge	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Regenrückhalt	Naturnaher Gestaltung des Regenrückhalts bzw. der Sickermulden	
<b>Angerechneter Abzug</b>		<b>10 %</b>

#### Ausgangszustand

Die genaue Beschreibung der Bestandsflächen ist im Kapitel 2 des Umweltberichtes zu finden. Da für das Deckblatt 15 die vereinfachte Berechnung mit einer pauschalen Bewertung gemäß der Wertigkeit (gering, mittel) der Biotoptypen angewandt wird, sind folgende Wertpunkte anzusetzen:

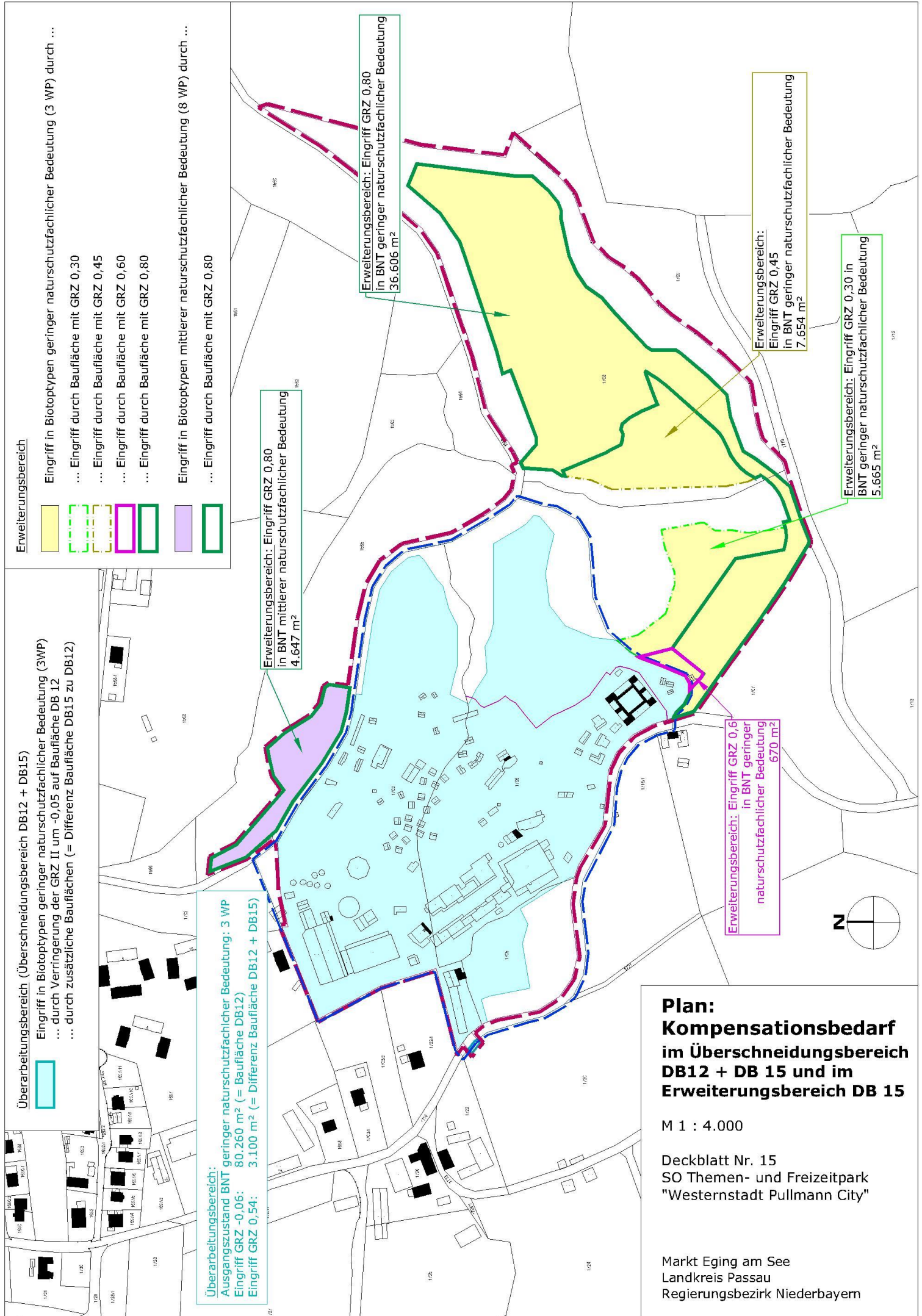
- Biotoptypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung **3 WP**
- Biotoptypen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung **8 WP**

Einstufung Bestand	Bewertung in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ / Eingriffsfaktor	Kompensations-Bedarf (WP)
BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	8	4.647 m <sup>2</sup>	0,80	29.741 WP
BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	3	5.665 m <sup>2</sup>	0,30	5.099 WP
	3	7.654 m <sup>2</sup>	0,45	10.333 WP
	3	670 m <sup>2</sup>	0,60	1.206 WP
	3	36.606 m <sup>2</sup>	0,80	87.854 WP
55.242 m <sup>2</sup>				134.233 WP
			Abschlag 10 %	13.423 WP
<b>Kompensationsbedarf Erweiterungsbereich</b>				<b>120.809 WP</b>

#### 4.4 Übersicht Kompensationsbedarf

Kompensationsbedarf Überarbeitungsbereich	4.520 WP
Kompensationsbedarf Erweiterung	120.809 WP
<b>Kompensationsbedarf Gesamt</b>	<b>125.329 WP</b>





**Überarbeitungsbereich (Überschneidungsbereich DB12 + DB15)**

Eingriff in Biotoptypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (3WP)  
 ... durch Verringerung der GRZ II um -0,05 auf Baufläche DB 12  
 ... durch zusätzliche Bauflächen (= Differenz Baufläche DB15 zu DB12)

**Erweiterungsbereich**

- Eingriff in Biotoptypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (3 WP) durch ...
- ... Eingriff durch Baufläche mit GRZ 0,30
- ... Eingriff durch Baufläche mit GRZ 0,45
- ... Eingriff durch Baufläche mit GRZ 0,60
- ... Eingriff durch Baufläche mit GRZ 0,80
  
- Eingriff in Biotoptypen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (8 WP) durch ...
- ... Eingriff durch Baufläche mit GRZ 0,80

**Überarbeitungsbereich:**  
 Ausgangszustand BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: 3 WP  
 Eingriff GRZ -0,06: 80.260 m<sup>2</sup> (= Baufläche DB12)  
 Eingriff GRZ 0,54: 3.100 m<sup>2</sup> (= Differenz Baufläche DB12 + DB15)

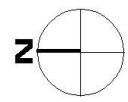
Erweiterungsbereich: Eingriff GRZ 0,80  
 in BNT mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 4.647 m<sup>2</sup>

Erweiterungsbereich: Eingriff GRZ 0,80  
 in BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 36.606 m<sup>2</sup>

Erweiterungsbereich: Eingriff GRZ 0,6  
 in BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 670 m<sup>2</sup>

Erweiterungsbereich:  
 Eingriff GRZ 0,45  
 in BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 7.654 m<sup>2</sup>

Erweiterungsbereich: Eingriff GRZ 0,30 in  
 BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 5.665 m<sup>2</sup>



**Plan:  
 Kompensationsbedarf  
 im Überschneidungsbereich  
 DB12 + DB 15 und im  
 Erweiterungsbereich DB 15**

M 1 : 4.000

Deckblatt Nr. 15  
 SO Themen- und Freizeitpark  
 "Westernstadt Pullmann City"

Markt Eging am See  
 Landkreis Passau  
 Regierungsbezirk Niederbayern

## 5 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der gem. Kompensationsberechnung zu erbringende Ausgleich in Höhe von 125.329 WP wird auf einer internen und auf einer externen Ausgleichsflächen erbracht.

Interne Ausgleichsfläche (A2)		9.898 WP
Externe Ausgleichsfläche	Alzenhof, Fl.Nr. 3347, 3348, Gmk. Eging a. See	115.432 WP
	<b>Gesamt</b>	<b>125.330 WP</b>

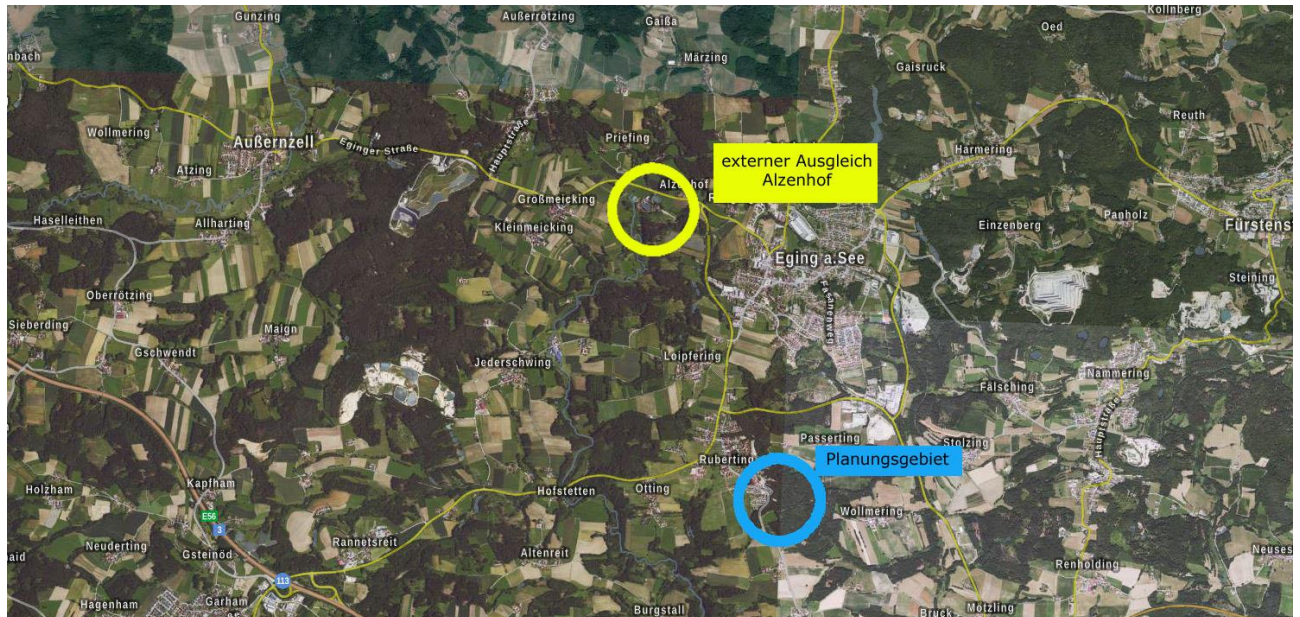


Abb. 11: Lage der externen Ausgleichsflächen

### 5.1 Interne Ausgleichsfläche

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich am östlichen Rand des Bebauungsplanes, direkt angrenzend an die Ausgleichsfläche A1, die im Rahmen des Deckblatts 14 für die Haselmaus festgesetzt wurde. Die Maßnahmen der Ausgleichsfläche A2 entsprechen denen der Fläche A1.

#### 5.1.1 Bestand

Der bestehende Wald zeichnet sich hier als strukturarmer Fichtenforst mittlerer Ausprägung. Als potentielle natürliche Vegetation wäre der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (L6bT) zu finden.

#### 5.1.2 Maßnahmen

##### **BUCHENWALD**

##### Entwicklungsziel:

Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung (L233; 14-3=11 WP)

Entwicklungsziel ist ein klassischer Buchenwald (FFH-LRT 9110), mit Buche als dominierende Hauptbaumart.

*Zielzusammensetzung in diesem Bereich (bestehend aus zu pflanzenden und ggf. bestehenden Gehölzen):*

30% Fagus sylvatica Rot-Buche,

15% Quercus petra Trauben-Eiche,

10% Abies alba Weiß-Tanne,

45% sonstige Laubgehölze, inkl. beeren- und nusstragende Gehölze für die Haselmaus

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Corylus avellana Haselnuss, Crataegus monogyna Weißdorn, Ligustrum vulgare Liguster, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Prunus avium Vogel-Kirsche, Rubus spec. Brombeere, Rubus idaeus Himbeere, Sorbus aucuparia Eberesche, Sambucus nigra Holunder

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entfernen der Fichten; ältere, große Fichten dürfen erhalten bleiben
- vorhandene Laubgehölze und Tannen sind zu erhalten
- Pflanzung gem. oben angegebener Artenverteilung; die Anzahl der einzelnen Arten ist abhängig von den vor Ort zu erhaltenden Bäumen
- Pflanzung beeren- und nußtragender Gehölze im Unterholz (Artenauswahl siehe oben)

Pflanzqualität: Forstware (2+0 oder 1+2), zugelassene Herkunft für die Region

Pflanzhinweise: Pflanzabstand Buche + Eiche 1 x 1,5 m, Tanne 2 x 2m;

Pflanzung in Trupps einer Art (15x15m oder 20x20m)

Pflegemaßnahmen:

- Jungwuchs- und Dickungspflege
- Verbisschutzzaun bis zum Dichtschluss
- Die notwendigen Pflegemaßnahmen müssen so erfolgen, dass die oben genannte Artenzusammensetzung erhalten bleibt.
- Vorhandene oder entstehende Biotopbäume (ca. 10 Stück pro Hektar Wald = 4 Bäume im Bereich der markierten Ausgleichsfläche) sind langfristig zu erhalten
- mit den notwendigen Pflegearbeiten im Wald ist entstehendes Totholz im Wald zu belassen (60fm / ha = ca. 23 fm im Bereich der markierten Ausgleichsfläche)

5.1.3 Kompensationsumfang

Ausgangszustand

N712 Strukturarmer Nadelholzforste, mittlere Ausprägung **4 WP**

Prognosezustand

L233 Buchenwälder basenarmer Standort, alt **11 WP**  
 timelag<sup>17</sup> => Abschlag: 14WP – 3WP = 11 WP

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwertung s-faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
L233 Buchenwald, alt	11	N712 Forst, mittel	4	7	1.414 m <sup>2</sup>	<b>9.898 WP</b>

**5.2 Externe Ausgleichsfläche - Alzenhof**

5.2.1 Grundlagen

Der beiliegende Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 15 SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullmann City" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Deckblattes 15 zum Bebauungsplan.

<sup>17</sup> Da sich Gehölzstrukturen (vor allem Bäume) nicht innerhalb von 25 Jahren bis zum "alten Zustand" vollständig entwickeln können, wird die längere Entwicklungszeit ("timelag") durch einen Abschlag vom Grundwert (WP) berücksichtigt. Der "timelag" ist abhängig vom Ausgangszustand der Fläche und der damit verbundenen Entwicklungszeit bis zur "alten Ausprägung".

Naturschutzfachliche + Allgemeine Grundlagen:

Lage	3347 (TF), 3348, Gmk. + Gmd. Eging a. See, Landkreis Passau ca. 2,5 km vom Eingriff entfernt
Großlandschaft	östliche Mittelgebirge
biogeographische Region	kontinental
naturräumliche Einheiten	D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald 407 „Lallinger Winkel“ 407-A „Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht“
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut	19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“
Europäischen Schutzgebiete	FFH-Gebiet 7245-301 "Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging a. See" angrenzend, nicht Bestandteil der Ausgleichsfläche
Nationale Schutzgebiete (Naturpark, Land.schutzgebiet, Naturschutzgebiet, Nationalpark)	Nein
Biotopkartierung Bayern	Nein
potentiellen natürlichen Vegetation	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (L3dT), entspricht FFH-Lebensraumtyp 9110 "Hainsimsen-Buchenwald".
wassersensiblen Bereich	Ausgleichsfläche liegt nicht im wassersensiblen Bereich, grenzt allerdings an. <sup>18</sup>
Überschwemmungsgebiet	Nein
Bau-/Bodendenkmäler	Nein Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

5.2.2 Bestand

Bei der Ortsbegehung im März 2022 waren große Teile der Fläche bereits abgeschlagen, die bestehenden Laubgehölze wurden erhalten. Gefällt wurden die vom Käfer befallenen Fichten, die den Großteil des Bestandes ausmachten.

Bei einer möglichen Wiederaufforstung wäre eine Aufforstung mit Fichten-Monokultur möglich (inkl. der 20% Mischbaumarten). Die bereits gefällten Bereiche sind daher als "strukturarmer Nadelholzforst, jung" (N711; 3 WP) einzustufen.

Der noch erhaltene Bestand zeigt sich als strukturreicherer Wald, der unterschiedliche Altersklassen an Fichten aufweist. Neben den Fichten sind auch einige Tanne, Kiefern und wenige Laubgehölze zu finden. Hier erfolgt eine Einstufung in einen "strukturreichen Nadelforst, mittel" (N722; 7 WP).

Im Westen ragt das Flurstück in das FFH-Gebiet "Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging a. See". Hier wird, nach Auskunft der UNB, gerade ein Managementplan erstellt. In der Bestandsaufnahme ist ein Teilbereich als Weichholzaue (LRT 91E6 = L52 in der BayKompV) kartiert. Daneben befindet sich eine nasse Hochstaudenflur, die als Großseggenried einzustufen ist. Diese ist nach §30 BNatSchG geschützt. Diese beiden Bereiche werden nicht mit in die Ausgleichsfläche aufgenommen, da hier keine Aufwertung stattfinden kann.

<sup>18</sup> (BayernAtlas, 2023)

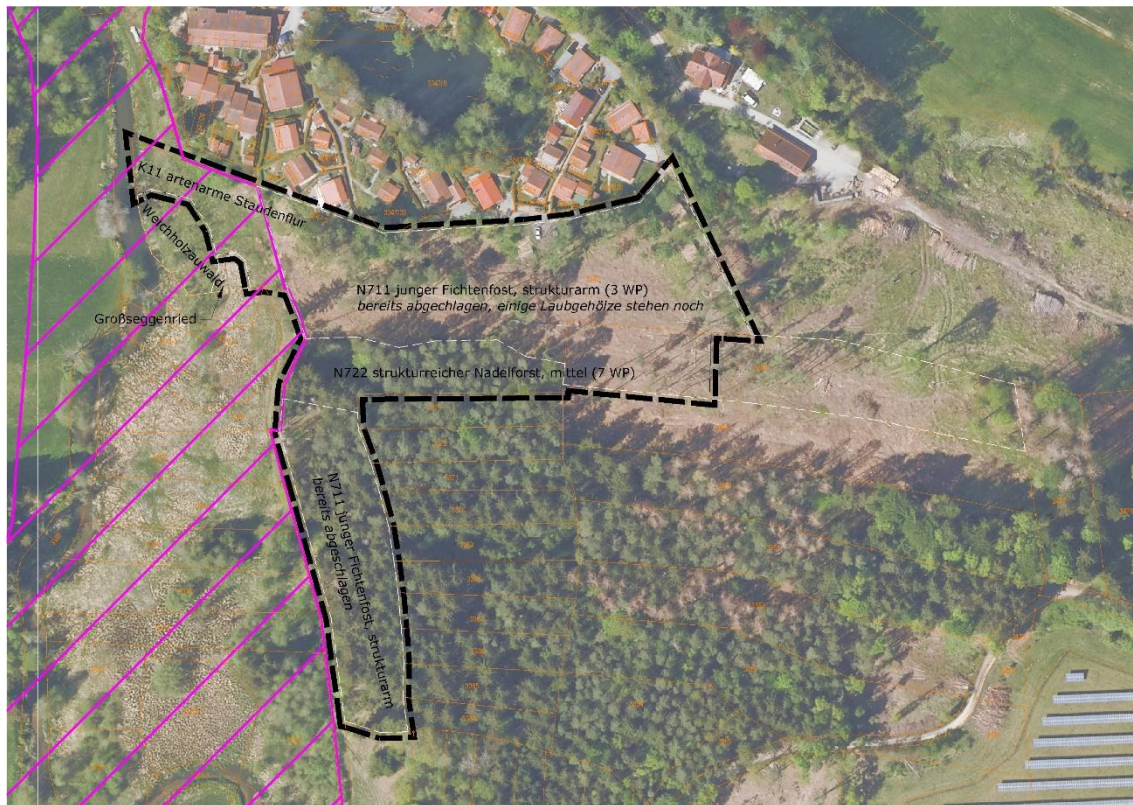


Abb. 12: Lageplan Bestand externe Ausgleichsfläche Alzenhof, mit Luftbild; magenta: FFH-Gebiet; ohne Maßstab

### 5.2.3 Maßnahmen

#### **BUCHENWALD**

##### Entwicklungsziel:

Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung (L233; 14-3=11 WP)

*Zielzusammensetzung in diesem Bereich (bestehend aus zu pflanzenden und bestehenden Gehölzen):*  
40% Buche, 15% Tanne, 10% Fichte, 35% sonstige Laubgehölze

Entwicklungsziel ist ein klassischer Buchen-Tannenwald (FFH-LRT 9110), mit Buche und Tanne als dominierende Hauptbaumart. Langfristig sind je Hektar 60fm Totholz und 10 Habitat-/Biotopbäume zu erhalten.

##### Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 1 (strukturreicher Bestand):

- Entfernen der alten Fichten
- Erhalt der bestehenden Jungbäume (Laubgehölze, Tannen, Fichten, Kiefern)
- Pflanzung gem. oben angegebener Artenverteilung; die Anzahl der einzelnen Arten ist abhängig von den vor Ort zu erhaltenden Bäumen und dem bestehenden Jungwuchs

##### Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 2 (abgeschlagener Bestand):

- Erhalt der bestehenden Laubgehölze
- Pflanzung gem. oben angegebener Artenverteilung; die Anzahl der einzelnen Arten ist abhängig von den vor Ort zu erhaltenden Bäumen und dem bestehenden Jungwuchs

*Pflanzqualität:* Forstware (2+0 oder 1+2), zugelassene Herkunft für die Region

*Pflanzhinweise:* Pflanzabstand Buche 1 x 1,5 m, Tanne 2 x 2m;  
Pflanzung in Trupps einer Art (15x15m oder 20x20m)

### Pflegemaßnahmen:

- Jungwuchs- und Dickungspflege
- Die notwendigen Pflegemaßnahmen müssen so erfolgen, dass die oben genannte Artenzusammensetzung erhalten bleibt.
- Vorhandene oder entstehende Biotopbäume (10 Stück pro Hektar Wald) sind zu erhalten.
- Mit den notwendigen Pflegearbeiten im Wald ist entstehendes Totholz im Wald zu belassen (60fm/ha).



Abb. 13: Lageplan Maßnahmen, externe Ausgleichsfläche Alzenhof, ohne Maßstab

### **WEICHHOLZAUWALD.**

#### Entwicklungsziel:

Weichholzhäue, alte Ausprägung (L522; 15-3=12 WP)

#### Zielzusammensetzung in diesem Bereich:

50% Schwarz-Erle, 25% Bruch-Weide, 25% sonstige Laubgehölze

#### Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 1 (struktureicher Bestand):

Pflanzung gem. oben angegebener Artenverteilung

**Pflanzqualität:** Forstware (2+0 oder 1+2), zugelassene Herkunft für die Region

**Pflanzhinweise:** Pflanzabstand 1,5 1,5 m

Pflanzung in Trupps einer Art (15x15m oder 20x20m)

#### Pflegemaßnahmen:

- Jungwuchs- und Dickungspflege
- Die notwendigen Pflegemaßnahmen müssen so erfolgen, dass die oben genannte Artenzusammensetzung erhalten bleibt.
- Vorhandene oder entstehende Biotopbäume (10 Stück pro Hektar Wald) sind zu erhalten.
- Mit den notwendigen Pflegearbeiten im Wald ist entstehendes Totholz im Wald zu belassen (60fm/ha).

## 5.2.4 Kompensationsumfang

### Ausgangszustand

N711	Strukturarmer Nadelholzforste, junge Ausprägung	<b>3 WP</b>
N722	Strukturreicher Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	<b>7 WP</b>
K11	Artenarme Staudenflur	<b>4 WP</b>

### Prognosezustand

L233	Buchenwälder basenarmer Standort, alt timelag <sup>19</sup> => Abschlag: 14WP – 3WP = 11 WP	<b>11 WP</b>
L522	Weichholzaue, alt Timelag => Abschlag: 15WP – 3WP = 12 WP	<b>12 WP</b>

Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Aufwertungs- faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
L233 Buchenwald, alt	11	N711 Forst, jung	3	8	12.227 m <sup>2</sup>	97.816 WP
	11	N722 Forst, mittel	7	4	1.970 m <sup>2</sup>	7.880 WP
L522 Weichholzaue	12	K11 Staudenflur	4	8	1.217 m <sup>2</sup>	9.736 WP
Gesamter Kompensationsumfang der Fläche					15.414 m <sup>2</sup>	<b>115.432 WP</b>

<sup>19</sup> Da sich Gehölzstrukturen (vor allem Bäume) nicht innerhalb von 25 Jahren bis zum "alten Zustand" vollständig entwickeln können, wird die längere Entwicklungszeit ("timelag") durch einen Abschlag vom Grundwert (WP) berücksichtigt. Der "timelag" ist abhängig vom Ausgangszustand der Fläche und der damit verbundenen Entwicklungszeit bis zur "alten Ausprägung".

## 6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an Vegetationsbeständen mittlerer Wertigkeit durch Rodung eines Waldes	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze und Wald	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch geringfügigen Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze und Wald; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz – CEF-Maßnahmen	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
	<u>Biologische Vielfalt</u> geringe Auswirkungen, da Planungsfläche umgeben von großflächigen Waldflächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze und Wald; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	<u>Biologische Vielfalt</u> -----



			zum Artenschutz – CEF-Maßnahmen	
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung, Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze, Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Ableitung in Vorfluter - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze	Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude und Parkplätze	Pflanzgebote, Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze, Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, Festsetzung von maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen für die einzelnen Teilbereiche	Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubeentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Beeinträchtigung durch den erforderlichen innerbetrieblichen Erschließungsverkehrslärm und Anlagenlärm	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Im Zuge des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen

	<p><u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb</p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.</p>	<p>Entlastung der Anlieger angrenzender Gemeindeverbindungsstraßen an besucherstarken Tagen durch Umverlegung und Erweiterung der Parkplätze in ausreichendem Abstand</p> <p><u>Erholung</u> - Eingliederung in den Ferienpark</p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung</p>	<p>entsprechenden Festsetzungen in das Deckblatt Nr. 15 eingearbeitet.</p> <p><u>Erholung</u> Eingliederung in den Ferienpark</p> <p><u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich</p>	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise, Innenverdichtung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Nutzung bestehender Infrastruktur, Erweiterungsflächen im unmittelbaren Anschluss an den Betrieb mit Nutzung der bestehenden Infrastruktur	Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit	Der in Eging a. See anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald entsorgt.		Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Ableitung in Vorfluter	Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen

<p>Abfällen und Abwässern</p>	<p>Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem privaten Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dieser pumpt das Abwasser in den gemeindlichen Kanal.</p> <p>Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) oder - wo es möglich ist - breitflächig versickert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist die Oberflächenentwässerung durch Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe im Bestand genehmigt. Für die Erweiterungsfläche wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.</p>		
<p>Schwere Unfälle und Katastrophen</p>	<p>Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.</p>	<p>---</p>	<p>Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen</p>
<p>Wechselwirkungen</p>	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.</p>		<p>Keine Auswirkungen, weiterhin Darstellung als SO Ferienpark und Waldflächen</p>

## 7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgute **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von umgebenden Waldflächen
- Pflanzgebote im Südosten und Norden der Erweiterungsfläche
- Erhalt von Bestandsgehölzen innerhalb der bestehenden Westernstadt
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Erweiterungsbereich
- Festsetzung zur Durchgrünung der PKW-Stellplätze
- Festsetzung eines Pufferstreifens um die zu erhaltenden Waldflächen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung (LED warmweiß, Abkapselung)
- Verbot von Zaunsockeln
- Vielfältige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Ableitung in Vorfluter
- Entwässerung der Verkehrsflächen im Erweiterungsbereich über eine Passage der belebten Bodenzone in den Sickermulden in die unter den Mulden angeordneten Rigolen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebenflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Maßnahmen zur Vermeidung von Eintrag von Sedimenten in die vorhandenen Gewässer

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauflächen, Innenverdichtung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebenflächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Erhalt von umgebenden Waldflächen
- Erhalt der bestehenden Gehölze im Bestandsbereich
- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen unter der Maßgabe eines Massenausgleiches
- Pflanzgebot im Süden und Norden
- Planliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Erweiterungsbereich
- Festsetzung zur Durchgrünung der PKW-Stellplätze
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Erhalt von umgebenden Waldflächen
- Pflanzgebot im Südosten und Norden
- Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 15 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Des Weiteren gelten die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag zu saP, siehe Anlage 1, saP und Umweltbericht Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Regelmäßige Kontrolle bei Starkregenereignissen, ob Abschwemmungen aus den Geländeänderungen in die umliegenden Gewässer erfolgen mit sofortigem Ergreifen geeigneter Gegenmaßnahmen.

## **9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden untersucht. Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung und der einzigen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten sind alternative Planungen nicht möglich.

## **10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zum Schutzgut Luft wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Bezüglich der Lärmbetrachtung wurde ein Immissionstechnischer Bericht erstellt und die notwendigen Festsetzungen in das Deckblatt eingearbeitet.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

## **11 Zusammenfassung**

Die bisherige Nutzung der Planungsfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ liegt, soll verändert werden.

Um den Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich der bisherigen Westernstadt sowie die neu einbezogene Fläche in unterschiedliche Sondergebiete aufgeteilt, deren Nutzungs- und Versiegelungsgrad der jeweils vorherrschenden Nutzung angepasst wird. Es erfolgt daher eine Aufweitung der grundsätzlichen Baumöglichkeit bis meist 3 m an die Grundstücksgrenzen bzw. bis zu 6,0 m bzw. 11,0 m an zu erhaltende Waldbestände und Waldränder. Eingeschränkt werden diese Baumöglichkeiten durch die Festlegung einer GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO und einer GRZ II im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die GRZ I gibt dabei an, wieviel Grundfläche des jeweiligen Sondergebiets mit (Haupt)-Gebäuden überbaut werden darf, die GRZ II ergänzt diese Festsetzung um diejenigen Flächen, die durch Wege, Zufahrten, Nebenanlagen oder unterirdische bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Dazu wird zoniert festgesetzt, wieviel Fläche jeweils durch Gehölzgruppen, im Bestandsbereich bevorzugt durch Erhalt des bestehenden Baumbestandes belegt werden muss. Für den Erweiterungsbereich werden neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in der Westernstadt begrenzen sich auf die je Sondergebietsart festgesetzte Gebäudehöhe, um wie auch bisher eine möglichst flexible und zum Thema des Freizeitparks passende Bauweise zu ermöglichen. Auch die maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen werden für die einzelnen Sondergebietsflächen festgelegt. Diese werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt unter der Maßgabe eines Massenausgleichs.

Um die das übergeordnete Ziel, die Westernstadt zukunftsfähig zu erhalten, ist die Erweiterung in direktem Anschluss an die Westernstadt unumgänglich. Dabei ist zu bedenken, dass der bestehende Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit allen dazugehörigen Deckblättern für die bestehende Westernstadt eine Fläche von ca. 23,8 ha umfasst. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 6,5 ha. Dies zeigt, dass diese Fläche nicht unverhältnismäßig groß ist und durch die Umstrukturierung in der Bestandsfläche nicht noch größer gefasst werden musste. Dies zeigt, dass durch die verantwortungsvolle Überplanung der bestehenden Betriebsfläche die Erweiterung auf diese Größe für die zukunftsfähige Entwicklung dieser überregionalen touristischen Einrichtung begrenzt werden konnte.

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblatt Nr. 15“ wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung durch die IFB Eigenschenk durchgeführt. Ziel der Bearbeitung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft sicherzustellen. Die dafür notwendigen Festsetzungen wurden im Entwurf zum Deckblatt eingearbeitet.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering -mittel eingestuft. Für das Schutzgut Boden werden die Auswirkungen als mittel eingestuft. Das gleiche gilt für das Schutzgut Wasser. Für das Schutzgut Mensch, sowie für die kleinklimatischen Effekte und das Schutzgut Luft, ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Bezüglich der Erholungseignung findet eine deutliche Verbesserung statt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering - mittel eingestuft, da auch die Erweiterungsfläche vollständig weiterhin von Wald umgeben ist.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch den Erhalt der umgebenden Waldflächen und dem Pflanzgebot im Südosten und Norden und die Baumpflanzungen können die Auswirkungen deutlich minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden der entsprechende Ausgleichsbedarf auf internen und externen Ausgleichsflächen erbracht.

## Abbildungsverzeichnis Begründung

<i>Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan und Deckblätter .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP des Marktes Eging a.See (ohne Maßstab).....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 3: Deckblatt Nr. 21 zum FNP des Marktes Eging a.See (Entwurf Stand 18.04.2024, ohne Maßstab).....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 4: Hauptzufahrts- und -abfahrtsrouten der Besucher (ohne Maßstab) .....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 5: Darstellung der den Zufahrtsstrom regelnden Maßnahmen (ohne Maßstab) .....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 6: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung – Blick von Passerting (Osten) .....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 7: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung - Blick von Passerting (Nord-Osten) .....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 8: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung – Blick von Süd-Westen .....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 9: Modellfoto Geländemodell mit bestehender und geplanter Bebauung - Blick von Ruberting ( Nord- Westen).....</i>	<i>27</i>

## Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Ursprungs-Bebauungsplan und Deckblätter

Anlage 2: Auflistung der zugehörigen Flurnummern und Flächenaufstellung

## Abbildungsverzeichnis Umweltbericht

Abb. 1 Luftbild mit Darstellung von Europa- und nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2023), ohne Maßstab rot: FFH-Gebiete .....	37
Abb. 2 Blick Richtung Norden auf die Talsohle mit Quellbereich .....	38
Abb. 3 Darstellung des Quellbereichs: dunkelblau: Quellbereich / hellgrün: Umgrenzung Walderhalt / dunkelgrün: private Grünfläche / rot: Geltungsbereich DB 15 / hellgrau: Höhenlinien .....	39
Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	40
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	41
Abb. 6: Luftbild mit Waldfunktionskartierung (FINWeb, 2023) .....	42
Abb. 7: Übersicht der unterschiedlichen Bereiche des Deckblattes 15.....	44
Abb. 8: Rechts im Bild: junger Laubmischwald im Bereich DB 14 (Foto: JK).....	45
Abb. 9: Laubmischwald mittlere Ausprägung (Foto: JK) .....	47
Abb. 10: Junger Laubmischwald auf feucht-nassem Standort, im Süden von DB 15 (Foto: JK).....	47
Abb. 11: Lage der externen Ausgleichsflächen.....	66
Abb. 12: Lageplan Bestand externe Ausgleichsfläche Alzenhof, mit Luftbild; magenta: FFH-Gebiet; ohne Maßstab .....	69
Abb. 13: Lageplan Maßnahmen, externe Ausgleichsfläche Alzenhof, ohne Maßstab .....	70

## Literaturverzeichnis Umweltbericht

- Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. (Juli 2020). *Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU).
- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2022). *Beherbergung in Bayern - amtliche Statistiken*.
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- DIN 18920. (07 2014). *Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen*.
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- FINWeb. (2023). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München, Bayern.
- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung. (September 2020). *Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen*. STMUV Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.
- Markt Eging a.See. (2022). *Übernachtungszahlen 1993-2022*.
- Regionaler Planungsverband. (2019). Regionalplan Donau-Wald (12).
- Schmidt, H., Rössler, M., Doppler, W., Furrer, R., Haupt, H., Schneider, A., . . . Wegworth, C. (2022). *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*.
- UmweltAtlas. (2022). Von Bayerisches Landesamt für Umwelt: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) abgerufen
- Zweckverband Tourismus Passauer Land. (2023). *Übernachtungen 2022*.