

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



TOP 9.

**Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eging a.See mittels Deckblatt Nr. 21 sowie Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mittels Deckblatt Nr. 15 -Parallelverfahren-
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eging a.See mittels Deckblatt Nr. 21 im Parallelverfahren wurde in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und in der Zeit vom 05.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung brachte folgende Ergebnisse:

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

- Landratsamt Passau, SG Wasserrecht bzgl. Altlasten und Überschwemmungsgebiete
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- ZAW Donau-Wald
- Gemeinde Aicha v. Wald
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Es liegen folgende Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vor:

Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung v. 19.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach RP Donau-Wald B I 1.4 (Grundsatz) soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben. Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung der Planung:

Der Pullman Ferienpark bzw. die Westernstadt ist ein bedeutender Baustein im touristischen Angebot des Landkreises Passau und mit seinem vielfältigen Angebot an Events und Veranstaltungen Ziel vieler Ferien- und Tagesgäste aus Nah und Fern. Eine Sicherung dieser Einrichtung für die Zukunft und eine Anpassung an die sich ändernden Markterfordernisse ist daher von besonderem Interesse für die Region (vgl. RP 12 B IV 5.2). Damit sich die positive Entwicklung des Ferienparks fortsetzt und zahlreiche direkte und

indirekte Arbeitsplätze rund um die Westernstadt gesichert und geschaffen werden können, sind auch künftig Investitionen in die Attraktivität und Erweiterung der Westernstadt notwendig. Allerdings sind die Festlegungen zu den einzelnen Sondergebieten im Bebauungsplan sehr unspezifisch und lassen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen zu. So ist in den textlichen Festsetzungen an keiner Stelle erkennbar, dass es sich hier um eine Westernstadt bzw. einen Freizeitpark handelt. Ein klares touristisches Profil ist aus den Festlegungen jedenfalls nicht erkennbar. Es wird daher empfohlen, die Planungen auf der Basis eines touristischen Gesamtkonzeptes zu erstellen und die möglichen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten auch darauf abzustimmen.

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

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

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

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

Bei touristischen Einrichtungen wie der gegenständlichen Anlage ist von einem hohen Publikumsverkehr und einer Vielzahl von Events bzw. Sonderveranstaltungen auszugehen. Gerade bei gewachsenen Strukturen kommt hier die vorhandene Infrastruktur nicht selten an ihre Grenzen, weil sie nicht im gleichen Maß wie das Angebot „mitwächst“. Gleichermaßen

stellt sich immer wieder die Problematik von Lärmbelastungen in der Umgebung, die mit dem Verkehrsaufkommen und den Emissionen durch den Park und den dort stattfindenden Veranstaltungen einhergehen. Den Unterlagen liegt aber kein Schallschutzgutachten bei, auch Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht getroffen. Hier ist deshalb eine Qualifizierung der Planunterlagen und eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig, um neben den gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz auch BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9 entsprechend Rechnung zu tragen.

Zusammenfassung:

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

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

Dem Thema Lärmschutz ist besonders Rechnung zu tragen.

Hinweise:

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

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

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

Ein Umweltbericht auf Flächennutzungsplanebene wurde erstellt und als Bestandteil der Begründung ergänzt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich v. 12.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem vorgelegten Flächennutzungsplandeckblattentwurf In der Fassung vom 12.01.2023
nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.
2. Das Sg. 53 (Wasserschutzgebiete) hat der Planung formlos zugestimmt.
3. Rechtliche Beurteilung
 - a. Unser letztes Deckblatt hat die Nr. 19; Nr. 20 fehlt daher
 - b. Es sollte überlegt werden, ob es nicht sinnvoll wäre, den Bereich In SO Pullman Ferienpark und SO Westernstadt zu trennen
 - c. Auch wenn die farbliche Darstellung für die neuen Parkflächen dem rechtskräftigen Plan angepasst wurden, so handelt es sich doch nicht um Straßenverkehrsflächen i.S.d. Ziff. 6.1 PlanZV
 - d. Im letzten Absatz des Verfahrensblattes findet sich einmal die Nr. 1
 - e. Aus Rechtssicherheitsgründen wird empfohlen, die Verfahrensvermerke aus den Planungshilfen (Online-Version wegen der Aktualität) vollständig zu verwenden (insbes. letzter Absatz
 - f. In Ziff. 1 wird richtiger Weise § 1 Abs. 3 BauGB zitiert; die Notwendigkeit der Erweiterung wird aber außer durch den pauschalen Satz „um den Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar“ nicht näher und plausibel begründet eine Prüfung, ob die geplante Erweiterung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, kann deshalb nicht erfolgen
 - g. Es fehlt auch eine Auseinandersetzung mit § 1 Abs. 5, § 1a Abs. 2 Satz 1, Satz 2 und Satz 4 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden soll, die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen begründet werden soll usw.
 - h. Es finden sich auch keine Aussagen in der Begründung, ob und ggf. welche Alternativen es für die nun geplante Erweiterung geben könnte, z. B. bei den Parkflächen
 - i. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB hat die Planung auch die Darstellungen des Landschaftsplans der Gemeinde zu berücksichtigen; dieser stellt im östlichen Erweiterungsbereich insbesondere „Wald, Feldgehölze“ und „Nadelholzreinbestand“ dar und demzufolge nach den Vorgaben der Gemeinde als Erfordernisse „Erhalt und Verbesserung der Naturschutz- und Erholungsfunktion und der Stabilität der Wald bestände; keine Aufforstung von Wiesentälern; Ermöglichung der Naturverjüngung durch Senkung des Wildbestandes; keine Kahlhiebwirtschaft“ und „Umbau der artenarmen und störungsanfälligen Waldbereiche“
 - j. In Ziff. 3 sind nicht alle Erweiterungsflächen erfasst; es sind alle Flächen/Grundstücke anzugeben, die bisher nicht als SO dargestellt sind
 - k. Eine Angabe der Größe der gesamten Erweiterungsfläche fehlt
 - l. In der Begründung fehlen Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der

geplanten Erweiterung, wie § 2a Satz 2 Nr. 1 BauBG dies fordert

m. In der Begründung fehlen auch Aussagen zur geplanten Erschließung der Flächen

n. Da entgegen § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB ein Umweltbericht nicht beiliegt, ist auch eine Prüfung und Bewertung nicht möglich

o. Mit der Regierung von Niederbayern ist abzustimmen, ob auch diese Erweiterung noch von der landesplanerischen Beurteilung vom 25.04.1989 umfasst ist

p. Mit den vorgelegten Unterlagen können wir nicht überprüfen, ob für die geplante Erweiterung Ziff. 18.3 (Freizeitpark) und/oder 18.4 (Parkplatz) der Anlage 1 zum UVPG einschlägig, mit der möglichen Folge, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden müsste (§ 50 UVPG)

Abwägung:

zu 3.a.

Die Nummer 20 wurde in einem anderen Bauleitplanverfahren vergeben, mit der der Flächennutzungsplan nachrichtlich geändert wurde.

zu 3.b.

Der Bereich der bestehenden Westernstadt und der Erweiterungsfläche wird zur Klarstellung als SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ bezeichnet.

zu 3.c.

Die neuen Parkplatzflächen werden als Sondergebietsfläche dargestellt.

zu 3.d.

Der Fehler wird korrigiert.

zu 3.e.

Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

zu 3.f.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

zu 3.g.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt (Umweltbericht).

zu 3.h.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

zu 3.i.

Eine Auseinandersetzung mit dem Landschaftsplan des Marktes Eging a.See wird mit dem Umweltbericht ergänzt.

zu 3.j.

Die bisher nicht als SO dargestellten Erweiterungsflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfasst und aufgelistet. Hier darf darauf verwiesen werden, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist.

zu 3.k.

Die Gesamtgröße der Ausweitung des derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets wird ermittelt und ergänzt.

zu 3.l.

Die Begründung wird um Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf Flächennutzungsplanebene ergänzt.

zu 3.m.

Aussagen auf Flächennutzungsplanebene zur geplanten Erschließung der Flächen werden ergänzt.

zu 3.n.

Ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB wird erstellt und beigelegt.

zu 3.o.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern ist das aktuelle Vorhaben kaum noch mit dem damals raumordnerisch betrachteten Vorhaben vergleichbar. Darüber hinaus haben sich die normativen Grundlagen deutlich verändert, so dass die „alte“ landesplanerische Beurteilung heute nicht mehr einschlägig ist. Die raumordnerisch relevanten Aspekte werden seitens der Regierung von Niederbayern deshalb im Rahmen der Bauleitplanung eingebracht.

zu 3.p.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in die verbindliche Bauleitplanung integriert.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Bauwesen rechtlich zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen zu den Ziffern 3a – 3p soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Bauwesen rechtlich zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen zu den Ziffern 3a – 3p soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 15 : 2

Landratsamt Passau, SG UNB v. 05.05.2023

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

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

Artenschutz

Der Planung liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom März 2023 bei. Die zugrundeliegende Methodik des Fachbeitrags wird nicht näher erläutert. Nachdem zwei Ortsbesichtigungen stattgefunden haben, wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Worst-Case Betrachtung handelt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann eine Worst-Case

Betrachtung naturschutzfachliche Erfassung nicht ersetzen. Worst-Case Annahmen können Erfassungen ergänzen, wenn sich gewisse Unsicherheiten aufgrund verbleibender Erkenntnislücken nicht ausschließen lassen. Ebenso erfordern Worst-Case Betrachtungen regelmäßig einen erhöhten Vorsorgeansatz und damit entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, weshalb diese zu einem erhöhten Aufwand für den Vorhabensträger führen können, obwohl die tatsächliche Betroffenheit unklar ist. Zur rechtssicheren Gestaltung des Bebauungsplanes sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau naturschutzfachliche Erfassungen notwendig.

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

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

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

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

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

Biotopschutz

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

Eingriffsregelung

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

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht können maximal 10% angesetzt werden. Nachdem großflächige Geländemodellierungen geplant sind, ist als Vermeidungsmaßnahme zusätzlich eine Vermeidung von Abschwemmungen durch geeignete Maßnahmen aufzunehmen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus 7. des Umweltberichts müssen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Neben der Aufwertung von Waldflächen ist als Kompensation die Extensivierung einer Wiesenfläche, die naturnahe Gestaltung eines Grabens und die Herstellung eines Gebüsches auf der Flurnummer 1742, Gmkg. Garham geplant. Für den Zielzustand G214 - welcher in Abbildung 14 als G215 eingetragen ist - ist zunächst 1 Wertpunkt aufgrund der Entstehungszeit abzuziehen. Für die Herstellung des BNT G214 ist eine mehrjährige Aushagerung der Fläche (z.B. 3-5 malige Mahd in den ersten 5 Jahren mit Abtransport des Mähguts) vor der Aufbringung von Saat-/Mähgut notwendig. Anschließend hat eine zweimalige Mahd ab dem 15.06. mit einem Abtransport des Mähguts stattzufinden. Saatgut hat dabei aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“; zu entstammen, Mähgut aus der näheren Umgebung. Die Einzelbäume müssen aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ bezogen werden. Eine Pflanzung von Salix caprea wäre aufgrund der frühen Blühzeit wünschenswert. Für den BNT F212 muss das Saatgut ebenso aus dem Vorkommensgebiet 19 entstammen, eine Mahd hat höchstens alle zwei Jahre im Herbst (ab Mitte/Ende September) stattzufinden, das Mähgut ist abzufahren. Für die Wiesen- und Uferbereiche ist eine Rotationsbrache in Größe von ca. 20% der Fläche zu erhalten. Die Gehölze für den BNT B112 haben ebenso aus dem Vorkommensgebiet 3 zu entstammen. Ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 14 : 3

Landratsamt Passau, SG Städtebau v.09.05.2023

Der Markt Eging am See: beabsichtigt den Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet der Westernstadt Pullman City zu ändern.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan hierzu wurde im Jahre 1994 aufgestellt.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 15 geändert werden. Auf die Stellungnahme in diesem Verfahren wird verwiesen.

Der Markt Eging am See ist ein Kurort, der seinen Gästen eine Vielzahl an touristischen Einrichtungen bietet. Im vorliegenden Fall soll der Bereich von Pullman City neu überplant werden.

Bei Pullman City handelt es sich um einen Ferienpark, der weithin der Grenzen des Landkreises Passau aus bekannt ist. Die Einrichtung ist im Laufe der Jahre gewachsen und hat sich stetig mit zusätzlichem Angebot an die Gäste weiterentwickelt.

Aufgrund dessen soll mit Deckblatt Nr. 21 der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht überein. Dies soll mit diesem Verfahren berichtet werden.

Gemeinden haben generell Bauleitpläne nach §1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den Planunterlagen ist der Bedarf für die Vergrößerung des Sondergebietes nicht ersichtlich, zudem werden die einzelnen Nutzungen für die Erweiterung des Sondergebietes nicht genannt.

Die Begrifflichkeit „Ferienpark“ ist unbestimmt und die tatsächliche Nutzung nicht klar erkennbar.

Es stellt sich hierbei die Frage, das Sondergebiet schrittweise weiterzuentwickeln, da eine Ausweisung dieser Größenordnung enorm ist.

In den Unterlagen wurde auf die Größe des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans nicht eingegangen und es sind keinerlei Größenangaben zu den Flächen, welche zusätzlich miteinbezogen werden sollen, zu finden. Ebenso fehlt z.B. eine Beschreibung, wie die Flächen derzeit genützt sind.

Der erforderliche Umweltbericht liegt nicht bei.

In der Summe sind die Unterlagen für die Ausweisung der Sondergebietsfläche zu unbestimmt und der tatsächliche Bedarf für die Ausweisung der Fläche ist fraglich, um eine endgültige Aussage treffen zu können.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich wird verwiesen, die sich in mehreren Punkten mit der gegenständlichen Stellungnahme überschneidet.

Der Bedarf für die Vergrößerung des Sondergebiets wird in der Begründung konkretisiert. Hinsichtlich der konkreten Nutzungsdefinition der einzelnen Sondergebiete darf auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen werden.

Für den Teil des Sondergebiets, der im Geltungsbereich der im Parallelverfahren laufenden verbindlichen Bauleitplanung liegt, wird die Bezeichnung in SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ geändert.

Ein Teil der in diesem Deckblatt dargestellten Erweiterungsfläche war bereits seit längerem als SO genutzt, jedoch im Flächennutzungsplan noch nicht als SO dargestellt. Die Darstellung im Deckblatt 21 erfolgt demnach nachrichtlich. Insofern erübrigt sich auch der Vorschlag einer schrittweisen Entwicklung. Hier darf darauf verwiesen werden, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein muss.

Eine Flächenbilanz auf Flächennutzungsplanebene wird in der Begründung ergänzt.

Der erforderliche Umweltbericht wird ergänzt.

Insgesamt darf darauf verwiesen werden, dass die Planunterlagen den Stand einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufweisen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Städtebau zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Städtebau zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 15 : 2

Landratsamt Passau, SG Techn. Umweltschutz v. 20.04.2023

Im Rahmen des Verfahrens „SO Pullman Ferienpark, 15. Dbl.“ wird v. h. eine schalltechnische Untersuchung gefordert. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können sich auch auf die hier beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung auswirken. Eine abschließende Stellungnahme ist somit erst nach Abschluss der schalltechnischen Untersuchung möglich. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Sondergebiete Emissionskontingente über eine schalltechnische Berechnung festgelegt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Techn. Umweltschutz zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG Techn. Umweltschutz zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 12 : 5

Landratsamt Passau, Kreisbrandrat v. 02.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau v. 04.04.2023

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

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 21.

Bereich Forsten:

Es ist geplant, dass im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 21 insgesamt 5,92 bestehende Waldflächen gerodet und als Sondergebiete für die Erweiterung der Westernstadt „Pullman City“ ausgewiesen werden sollen. Damit diese Planungen umgesetzt werden können, ist als Voraussetzung eine entsprechende Rodungsgenehmigung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG erforderlich.

Der Marktgemeinde Eging a. See als verfahrensführende Behörde für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 21 und des Bebauungsplanes „SO Pullman Ferienpark“ mittels Deckblatt Nr. 15 hat die materiell-rechtlichen Anforderungen, die das Waldgesetz an die Zulassung einer Rodung stellt, abzuprüfen. In diesem Zusammenhang dürfen wir auf die Hinweise in unserer Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „SO Pullman Ferienpark mittels Deckblatt Nr. 15“ (Az. AELF-PA-L2.2-4612-6-6-3) verweisen.

Sollte die Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass die geplanten Waldrodungen genehmigungsfähig sind, gilt unsere Zustimmung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 21 als erteilt. Wenn sich aber herausstellen sollte, dass Versagungsgründe für die geplanten Rodungen vorliegen und diese nicht genehmigt werden können, ist die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 21) aus forstfachlicher Sicht abzulehnen.

Abwägung:

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

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Regionaler Planungsverband Donau-Wald v. 22.05.2023

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

Der Pullman Ferienpark bzw. die Westernstadt ist ein bedeutender Baustein im touristischen Angebot des Landkreises Passau und mit seinem vielfältigen Angebot an Events und Veranstaltungen Ziel vieler Ferien- und Tagesgäste aus Nah und Fern. Eine Sicherung dieser Einrichtung für die Zukunft und eine Anpassung an die sich ändernden Markterfordernisse ist daher von besonderem Interesse für die Region (vgl. RP 12 B IV 5.2).

Damit sich die positive Entwicklung des Ferienparks fortsetzt und zahlreiche direkte und indirekte Arbeitsplätze rund um die Westernstadt gesichert und geschaffen werden können, sind auch künftig Investitionen in die Attraktivität und Erweiterung der Westernstadt notwendig. Allerdings sind die Festlegungen zu den einzelnen Sondergebieten im Bebauungsplan sehr unspezifisch und lassen eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen zu. So ist in den textlichen Festsetzungen an keiner Stelle erkennbar, dass es sich hier um eine Westernstadt bzw. einen Freizeitpark handelt. Ein klares touristisches Profil ist aus den Festlegungen jedenfalls nicht erkennbar. Es wird daher empfohlen, die Planungen auf der Basis eines touristischen Gesamtkonzeptes zu erstellen und die möglichen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten auch darauf abzustimmen.

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

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

Allerdings ist das Durchgrünungskonzept für die Erweiterungsflächen und die vorgesehenen Parkplatzflächen, für die der vorhandene Wald gerodet werden soll, nicht durchgeplant. Die Festlegungen im Bebauungsplan hierzu sind sehr unkonkret, so dass der "Zielzustand" nicht erkennbar ist. Darüber hinaus liegen den Unterlagen keine Geländeschnitte bei, so dass eine abschließende Bewertung hinsichtlich der landschaftlichen Einbettung nicht abgegeben werden kann (RP 12 B 111.3 und B IV5.4).

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

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

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

Bei touristischen Einrichtungen wie der gegenständlichen Anlage ist von einem hohen

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

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

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

Dem Thema Lärmschutz ist besonders Rechnung zu tragen.

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf v. 09.05.2023

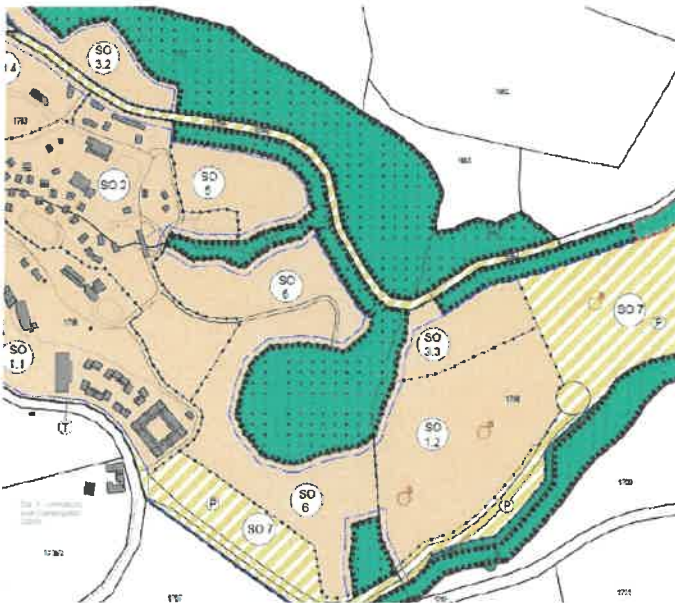
Sehr geehrte Damen und Herren,
als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Dobblagen und Hangwasser

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

Wege, Bahngleise, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung des Geländes, Grünanlagen, Verkehrsflächen usw. zur Umsetzung der jeweiligen Zweckbestimmung vorgesehen.

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



Reliefkarte



Nebentäler und Muldenzüge sind wasserwirtschaftlich bedeutsame Bereiche und sind deshalb von jeglicher Auffüllung freizuhalten. Diese Bereiche sind in dem vorliegenden Bebauungsplan unzureichend (zu kleinräumig) dargestellt. Der Bebauungsplan ist im

Hinblick auf seine topographische Struktur (Eintrag von Höhenschichtlinien) und Übersichtlichkeit (Maßstabsvergrößerung) nachzuarbeiten.

Bodenschutz:

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

Die geringmächtigen Böden, welche den teilweise steilen, derzeit bewaldeten Hängen aufliegenden neigen bei wassergesättigten Verhältnissen dazu hangabwärts abzugleiten. Das Abgleiten wird z.B. durch Erhöhung der Auflast (z.B. durch Auffüllungen) ausgelöst und konnte im Plangebiet, bereits festgestellt werden. Diese Böden erfüllen im unbeanspruchten Zustand damit eine weitere wichtige Funktion (Hangstabilisierung) die im Rahmen der Antragsunterlagen entsprechend darzustellen ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Eine Stellungnahme des WWA Deggendorf ist aufgrund des aktuell vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich.

Hierfür sind umfangreiche Anpassungen erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf steht für eine Fachstellenbesprechung gerne zur Verfügung

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Bund Naturschutz v. 10.05.2023

HINWEIS: Diese Stellungnahme enthält Teile, die ausschließlich die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Diese werden in der gegenständlichen Abwägung behandelt. Die weiteren Punkte werden im Rahmen der Abwägung zur verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Sehr geehrte Damen und Herren,
danke für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die BN-Kreisgruppe Passau lehnt die vorliegenden Planungen ab. Es bestehen erhebliche naturschutz- und umweltrechtliche und verfahrensrechtliche Einwände und es wurden bedeutsame Mängel, insbesondere im Bereich Wasserrecht und Wasserschutz festgestellt. Die in der Deckblattänderung 21 zum Flächennutzungsplan und der Deckblattänderung 15

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

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

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

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

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

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

Tourismuskonzept des Marktes Eging am See

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

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

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

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

Rechtliche und tatsächliche Kapazitätsgrenzen für Pullman City

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

Flächennutzungsplanung

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

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

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

Angesichts der Tatsache, dass erhebliche Unklarheiten bei den Bestandsplanungen bestehen und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits mit Deckblatt 21 erfolgt, ist aus unserer Sicht eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erforderlich.

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

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

7.2.1 Schutz des Wassers

7.2.5 Hochwasserschutz

Beim Regionalplan sind z.B. folgende Kapitel zu werten: A II 2 Ökologische Erfordernisse

B I 1 Landschaftliches Leitbild

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

B IV 6 Land- und Forstwirtschaft

B X 1 Öffentlicher Personennahverkehr

B XII Wasserwirtschaft

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

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

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

Abwägung:

Der Entwurf des Deckblatts 21 zum Flächennutzungsplan wurde überarbeitet und die Begründung ergänzt. Ein Umweltbericht wurde erstellt und in die Begründung eingefügt.

Zur Erforderlichkeit der Bewertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans wird auf die Stellungnahmen der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange, der Regierung von Niederbayern (SG Raumordnung und Landesplanung) sowie dem regionalen Planungsverband, verwiesen.

Eine Übersicht der Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie aller Deckblätter ist in der Begründung zur verbindlichen Bauleitplanung enthalten. Alle Deckblätter samt Begründungen und Festsetzungen sowie zugehörige Verfahrensunterlagen können beim Markt Eging a. See eingesehen werden.

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

Fehlende Unterlagen

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

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes,
die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
der Land- und Forstwirtschaft,
der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

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

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

Bebauungsplan

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

Planrechtfertigung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erschließung

Verkehrsanbindung

Zur Verkehrserschließung wird nur festgestellt, dass diese wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße Ruberting – Aicha v. Wald gesichert wäre. Bei einer Besucherzahl von 10.000 ist mit 80 Busbewegungen und 4.000 bis 5.300 PKW-Bewegungen zu rechnen. Es ist fraglich, ob die vorhandene Verkehrserschließung für diese Anzahl an Fahrzeugbewegungen noch ausreichend ist. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist deshalb zu untersuchen, wie sich der Quell- und Zielverkehr verteilt. Gleichzeitig ist darzulegen, ob durch eine Anbindung an den ÖPNV eine Entlastung vom Individualverkehr erreicht werden kann.

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

Wasserversorgung

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

decken?

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)

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

Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)

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

Niederschlagswasserbeseitigung ist aus folgenden Gründen hinsichtlich zwingender Versagensgründe zu überprüfen:

a. Ungeheimter Gewässerausbau

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

b. Eignung des Vorfluters

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

Das Landesamt für Umwelt macht zur Ökologie von Quellen folgende Ausführungen:

Quelllebensräume sind durch sehr konstante Umweltbedingungen geprägt. So entspricht die Quelltemperatur mit 6 - 10° C der mittleren jährlichen Lufttemperatur und ist damit im Sommer vergleichsweise kühl, im Winter dagegen warm. Außerdem ist das Quellwasser außerordentlich rein, da auf dem Weg durch Boden und Gestein Nährstoffe herausgefiltert wurden.

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

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

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

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

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

natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation

sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten

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

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

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

c. Weitere Auswirkungen auf Gewässer

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

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

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

Nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch sind folgende Mindestbestandteile erforderlich:

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Es fehlen:

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

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

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

Rodung von Wald, Bundeswaldgesetz und Bayer. Waldgesetz sowie Waldfunktionsplan

Errichtung des Parkplatzes, Abgrabungsgesetz bzw. Bayer. Bauordnung

Veränderungen der Bodenschichten, Bodenschutzgesetze, Wassergesetze

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

Auch die aufgeführten relevanten Fachgesetze werden teilweise fehlerhaft abgehandelt:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

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

Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen

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

Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände

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

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

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

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

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

Die in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

Aussagen zu diesen Punkten sind erst sinnvoll möglich, wenn eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme vorliegt.

Beschreibung möglicher schwerer Unfälle oder Katastrophen

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

Zusätzliche Angaben

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

Grünordnung

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

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

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

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

„Waldstreifen“ im Erweiterungsbereich werden nicht dauerhaft Bestand haben und ihre Funktion schon bald nicht mehr erfüllen. Der geöffnete Bestand wird binnen kurzer Zeit in Südausrichtung Opfer des Borkenkäfers werden und in Nord-West Richtung durch zu erwartende Stürme dezimiert werden. Auch die benachbarten Waldbestände sind dadurch gefährdet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, um diese Entwicklung aufzuhalten, greifen erst zeitversetzt und sind deshalb ungeeignet.

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

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

Kompensationsbedarf

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

Ausgleichsflächen

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

Die Kompensation dagegen sieht keine neuen Waldflächen vor!

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

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

Die seriöse Kartierung lebensraumtypischer Artengruppen ist notwendig.

Alternative Planungsmöglichkeit und Abwägung

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

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

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

Eine umfassende und nachvollziehbare Begründung fehlt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Bund Naturschutz zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich,

entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten. Auf die weiteren Abwägungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände des Bund Naturschutz zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan die Abwägungen soweit erforderlich, entsprechend zu ergänzen, abzuändern bzw. zu überarbeiten. Auf die weiteren Abwägungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Abstimmung: 15 : 2

Bayer. Bauernverband v. 12.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
bezüglich der im Betreff genannten Bauleitplanverfahren möchten wir erhebliche Einwände und Bedenken äußern.

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

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

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

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

In Anbetracht der Tatsache, dass davon ausgegangen wird, dass mittel- und langfristig die Verkehrsführung der Besucher der Westernstadt „Pullman City“ über das in unmittelbarer Nähe sich befindende Gewerbegebiet auf die in den Planunterlagen vorgesehenen neuen Parkplatzflächen beabsichtigt sein könnte und diesbezüglich eine „Anbindung“ des Plangebietes an das benachbarte Gewerbegebiet nahelegt, sehen wir erhebliche Einschränkungen für den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. In diesem Zusammenhang wäre zukünftig mit einer hohen Verkehrsbelastung im Umgebungsgebiet der Ortschaft Passerting zu rechnen, was die betroffenen ortsansässigen Landwirte bezüglich der Zufahrt zu ihren landwirtschaftlichen Flächen vor große und erschwerende Herausforderungen stellen wird.

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

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

Nicht zuletzt erachten wir den mit den geplanten Baumaßnahmen einhergehenden Wegfall wertvoller Forstfläche als großen Nachteil. Der Wald, welcher für das Bauvorhaben gerodet werden soll, dient neben seiner wichtigen Funktion als CO₂-Speicher und Wasserspeicher im Rahmen des Klimawandels insbesondere auch als Lärmschutz für die Bewohner der Ortschaft Passerting. Durch den Wegfall dieser Waldfläche werden die Lärmimmissionen noch stärker zu erwarten sein.

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 15 : 2

Stellungnahmen von Bürgern

Stellungnahme einer Bürgerin v. 11.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich erhebe hiermit folgende Einwendungen und Bedenken gegen vorgenannte Flächennutzungs- u. Bebauungsplanänderungen mit Entwürfen v. 12.01.2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

Außerdem wurden in beiden Deckblättern noch einige Bereiche geändert, die der Marktrat niemals so beschlossen hat. Auch der **Bund Naturschutz, sowie weitere wichtige Fachstellen wurden nicht daran beteiligt. Daher wurde hier auch die Ableitung von gesammeltem Regenwasser erst Jahre später genehmigt. Hierzu ist in den Planungsunterlagen (S.18 der Begründung) Folgendes zu lesen:** „Für die Oberflächenentwässerung der bestehenden

Westernstadt wurde mit Bescheid vom 23.06.2016 die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den namenlosen Graben zur Kleinen Ohe erteilt." Wenn man bedenkt, dass die frühere Wasserrechtliche Erlaubnis bereits 2010 abgelaufen war, bedeutet dies, dass es für diese ganzen Ableitungen 5 1/2 Jahre keine wasserrechtliche Genehmigung gab.

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

Des Weiteren wären von teilweise auch Bescheide für die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal zu erlassen gewesen, so wie wir anderen Eginger Bürger sie auch erhalten haben und bezahlen mussten. Das bedeutet, dass der Markt Eging a.See somit bei Pullman-City bereits seit vielen Jahren hohe Ausfälle an Herstellungsbeiträgen für Wasser und Kanal sowie Haus- u. Grundsteuer hat. **Somit zahlen nur die ehrlichen Eginger alle ihre Abgaben und Steuern, Pullman City aber nicht.** Das ganze Deckbl. 15 muss deswegen jetzt komplett neu, auch mit der Darstellung der bereits errichteten Bauten und immens breiten Wegen und Plätze, nach Einmessung durch das Vermessungsamt, erstellt werden. Außerdem sind im neuen Deckblatt auch die bisherigen kompletten Festsetzungen darzustellen, weil man sonst gar nicht feststellen kann, was Alles geändert werden soll. Solche vollständigen Verfahrensunterlagen werden ja schließlich auch von jedem anderen Eginger Bürger gefordert.

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

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

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

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

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

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

Interessant ist hier auch noch, dass ich festgestellt habe, dass es für die immens lauten und stinkenden Karl-May-Spiele überhaupt keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung gibt. Ob die riesige Sitztribüne dazu, für 1400 Besucher, überhaupt baurechtlich genehmigt ist, ist meiner Meinung nach, immer noch fraglich, weil es dafür keinen Marktratsbeschluss gibt und die Tribüne auch nicht vorschriftsmäßig unfallsicher errichtet wurde. Die 3 großen Treppenanlagen wurden ohne Unterbrechung und ohne jeglichen Handlauf errichtet, was auch schon zu Unfällen führte. Mit einer baurechtlichen Genehmigung hätte es auch klare Vorgaben gegeben, wie vorschriftsmäßig und unfall-sicher zu Sauen ist

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

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

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

d. Die **Ermittlung der genauen Rodungsflächen** ist dringend erforderlich, weil sie bisher immer gravierend von der Wirklichkeit abweichen. Die letzten Jahre fand ja zusätzlich auch noch im bisherigen Westernstadtbereich ein fast totaler Kahlschlag statt. **Diese Berechnungen sind ja auch ausschlaggebend für die Ausgleichsflächenberechnungen. Hier ist auch noch anzumerken, dass bei Deckblatt 15 nochmals Ausgleichsflächen in Alzenhof in Ansatz gebracht wurden, die bereits durch das Deckbl. 14 verbraucht wurden. Das geht also schon mal gar nicht.**

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

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

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

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

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

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

g. Ich verweise hier auch noch ganz ausdrücklich auf im Internet einsehbare Planungsunterlagen zur Erweiterung des Bayern-Parks ins Reisbach. Dort lagen alle erforderlichen Gutachten und Unterlagen schon vor, als die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt wurden. Alle lärmenden Fahrgeschäfte mussten einzeln bewertet werden und fahren teils nur sehr eingeschränkt, weil ansonsten die Lärmgrenzwerte gar nicht einzuhalten wären. Außerdem sind alle anderen Freizeitparks im Winter 5-6 Monate geschlossen und haben nur Betriebszeiten von 9.00 - max. 18.00 oder 19.00 Uhr.

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

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

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

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 13 : 4

Familie aus Passerting v. 06.05.2023

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

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

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

Ob jedoch hier ein öffentliches Interesse an der: Erweiterung im geplanten Ausmaß gegeben ist, darf dahingestellt sein. Hier ist nur ein überwiegendes wirtschaftliches Interesse der Betreibergesellschaft zu erkennen. Das öffentliche Interesse der Marktbevölkerung besteht weitestgehend darin, dass der Markt Eging a. See für seine Bewohner auch lebenswert bleibt. In den letzten Jahren wurden wir Passertinger Dorfbewohner durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Kollmering sowie die jetzt geplante Erweiterung der Westernstadt regierecht „umzingelt“. Der dörfliche und ländliche Lebensraum wird auch in der Marktgemeinde Eging a. See immer mehr zerstört. Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum sind wichtig aber unserer Ansicht nach nicht das Maß aller Dinge. Auch dörfliche Strukturen sowie eine intakte Natur sollten erhalten bleiben. Fraglich bleibt auch, wie lange das Prädikat „Luftkurort“ dem Markt Eging noch erhalten bleiben kann, wenn immer mehr Verkehrs- und Siedlungsflächen mit den einhergehenden Folgen (Luftbelastung etc.) ausgewiesen werden.

Zu Nr. 3.3.1.4 der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung (Waldverluste)

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

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

Schaffung eines Parkplatzes im unteren Bereich der Erweiterungsfläche

Der geplante Parkplatz in weniger als 300 m zur Wohnbebauung in Passerting mit mehr als 1000 geplanten Fahrzeugen würde erhebliche Lärm- und Abgasbelastung nach sich ziehen. Die bisher vorhandenen Parkplätze der Westernstadt (Pacht von Hrn. Schramm) im bisherigen Umfang sollten in jedem Fall für die zu erwartenden Besucherströme ausreichend sein. Für wenige Großveranstaltungen im Jahr müsste der bisherigen Shuttle-Bus-Service mit den zur Verfügung gestellten Parkplätzen im Innenbereich des Marktes ausreichend sein. **Da dem Parkplatzproblem von Pullman City offensichtlich eine privatrechtliche Streitigkeit zwischen der Betreibergesellschaft Pullman City und dem Parkplatzbetreiber vorausgeht, kann von unserer Seite nicht hingenommen werden, dass sozusagen als Ausgleich dafür unmittelbar „vor unserer**

Haustür" ein Großparkplatz entsteht. Es wird befürchtet, dass die Ausfahrt letztlich über die Gemeindestraße verläuft und der überwiegende Parkplatzverkehr über die Ortschaft Passerting geleitet wird, obwohl dies vom Pullman-Geschäftsführer vehement abgestritten wird. Einen anderen Zweck kann unserer Ansicht nach jedoch die geplante Lage des Parkplatzes nicht haben. Die Gemeindestraße wird von unseren Dorfkindern gerne zum Radfahren, Rollerfahren etc. benutzt.

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

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

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

Zu Nr. 5.4 Begründung im Bebauungsplan: Oberflächenwasser

An einer ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers bestehen unsererseits erhebliche Zweifel. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.4 wird angegeben, dass ein Entwässerungskonzept vorgelegt bzw. nachgereicht werden muss. Wie dies jedoch aussehen soll bleibt dahingestellt. Schon jetzt beobachtet man bei mehreren Regentagen hintereinander ein Übergehen des anliegenden Grabens sowie eine Überflutung des angrenzenden Waldgrundstücks. Wenn mit der geplanten Erweiterungsfläche noch mehr Grund und Boden versiegelt wird, wird die Ableitung des Oberflächenwassers problematisch. Zumal gibt es bezüglich der Zunahme von Starkregenereignissen neue Berechnungen über die Ableitung des Oberflächenwassers für versiegelte Grundstücke. Wir befürchten als Anlieger, zumal auch die Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels immer häufiger werden, eine Beeinträchtigung durch ablaufendes Wasser aus dem Bereich der Erweiterungsfläche sowie Schlammabträge. Der anliegende Graben ist nicht erweiterungsfähig, da er sich unmittelbar neben unseren landwirtschaftlichen Gebäuden befindet. Überschwemmungen unseres landwirtschaftlichen Grundstücks und der Nachbargrundstücke sowie Schlammabträge und dergleichen werden bei Starkregenereignissen zu befürchten sein. **Ohne ein schlüssiges Entwässerungskonzept kann nicht konkret dargelegt werden, wohin das Oberflächenwasser fließen soll.**

Unser landwirtschaftlicher Betrieb als Anlieger

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

geht es um die Existenz unseres landwirtschaftlichen Betriebes sowie die Lebensgrundlage für nachkommende Generationen. Unser landwirtschaftlicher Betrieb bestand schon lange vor Pullman City und wir möchten diesen gerne auch für die Zukunft in seinem Bestand erhalten. Durch die geplante Erweiterung von Pullman City sehen wir uns in unserer betrieblichen Existenz gefährdet. Wir bitten Sie dies eindringlich bei Ihren Abwägungen zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Bürger aus Passerting v. 05.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit wende ich mich als Eigentümer eines angrenzenden Waldes –bzw landwirtschaftlichen Grundstücks gegen die Erweiterung von Pullman City im geplanten Ausmaß.

Gründe

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

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

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Bürger aus Eging a.See v. 03.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In unserem Siedlungsbereich (Lusenstraße –Eging) ist die Lärmbelastung – vor allem in den Sommermonaten- erheblich.

Durch weitere von Pullman City geplante Waldrodungen wird die Lärmbelastung nochmals zunehmen.

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Bürger aus Passerting v. 03.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Ich hoffe auf Berücksichtigung bei den entsprechenden Beschlüssen im Marktgemeinderat.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Dorfgemeinschaft Passerting v. 14.01.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

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

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

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Einwohner der Ortschaften Passerting, Neuoiptering, Ruberting und Otting v. 10.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates,

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

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

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

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

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

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

Wir sind in keinster Weise mit Folgendem einverstanden:

- dass in unserer unmittelbaren Nähe weiterer Wald sinnlos gerodet wird, nur um den vier Pullman-Betreibern noch höheren Gewinn zu verschaffen
- dass eine übergroße Erweiterung und Änderung des Geländes in einen riesigen Freizeitpark, mit zusätzlich lärmenden Fahrgeschäften, stattfindet
- dass ein neuer, unnötig großer Parkplatz unmittelbar bei Passerting errichtet wird, weil in Ruberting ausreichen Parkplätze vorhanden sind und auch dort unproblematisch auf Wiesengrund erweitert werden könnte

- Dass das geplante Oberflächenwasser vom kompletten Pullman-Gelände incl. dem geplanten Parkplatz in den Wiesengraben bei Passerting eingeleitet werden soll. Hier gibt es bisher nur einen kleinen, teilweise verrohrten Wassergraben mit einem kleinen Wasserrohr unter der Passertinger Straße durch, dass bei einer Pullman-Erweiterung schon bei normalen Regenfällen dieses Wasser nicht mehr aufnehmen könnte. Hier wäre eine Überschwemmung und Dauervernässung der landwirtschaftlich genutzten Wiesen die Folge.

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

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Jägerschaft Eging v. 07.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Anmerkung passend zu diesem Thema:

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

Abwägung:

Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und beschließt, auf die gleichlautende Abwägung der Bauleitplanung zu verweisen.

Abstimmung: 12 : 5

Der Bauausschuss nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen und auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis und schlägt vor, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 21 eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen und auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis und beschließt, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 21 eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

Abstimmung: 15 Ja : 2 Nein

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 17 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

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

Eging a.See, 26.04.2024



Walter Bauer
1. Bürgermeister