

DECKBLATT NR. 21 zum FLÄCHENNUTZUNGSPLAN des MARKTES EGING a.SEE



Bereich Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“

zu SO Themen – und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“

(Parallelverfahren)

Teil 2 von 2: Begründung

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

Planung:



ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
IMMOBILIENBEWERTUNG

Ulrike Kreamsreiter
Architektin, Stadtplanerin

Grünordnung, Umweltbericht:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
2.2	Regionalplan Donau-Wald.....	6
3	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	7
4	Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung.....	8
5	Erschließung	8
6	Maßgebliche Gründe für die Abwägung	8
7	Plandarstellungen ohne Maßstab	9
8	Grünordnerische Maßnahmen.....	10
9	Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans	12
9.1	Allgemeines	12
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	12
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
9.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands).....	20
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan	1
9.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	1
9.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	1
9.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	1
9.9	Zusammenfassung.....	1
	Abbildungsverzeichnis.....	3
	Literaturverzeichnis.....	3

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

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

Der Markt Eging a.See war und ist eine lebendige Tourismusgemeinde im Landkreis Passau. Dies wird unterstrichen durch die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen in der städtebaulichen Entwicklung, bspw. die Ausweisung des Sondergebiets „Rohrbachstausee“ und Aufstauung des heutigen Eginger Sees in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts sowie die stete Entwicklung als Kurort mit Bau und Erweiterung der Sonnen-Therme und dazu gehörenden Gesundheitsanlagen (Kneipp-Becken, Kurpark, Garten der Sinne, Bewegungsparcour, etc.). Als weiterer, weit über die Landkreisgrenzen hinaus wirkender Besuchermagnet wurde zu Beginn der neunziger Jahre die Westernstadt Pullman City zusammen mit den visionären Gründern entwickelt und stellt seitdem eine wichtige touristische Attraktion im Landkreis Passau und insbesondere in der Marktgemeinde Eging a.See dar. Dazu wurde im Jahr 1994 der Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ aufgestellt.

Um den Weiterbestand eines Freizeitparks zu sichern, ist eine stete Weiterentwicklung und Aktualisierung des touristischen Angebots unabdingbar. Deshalb wurde der Bebauungsplan in den darauffolgenden Jahren durch den Markt Eging a.See mit insgesamt 14 Deckblättern geändert und erweitert und so auf die sich oft schnell verändernden Erfordernisse reagiert. Die Änderungen und Erweiterungen sind in der nachfolgenden Abbildung schematisch und stichpunktartig dargestellt.

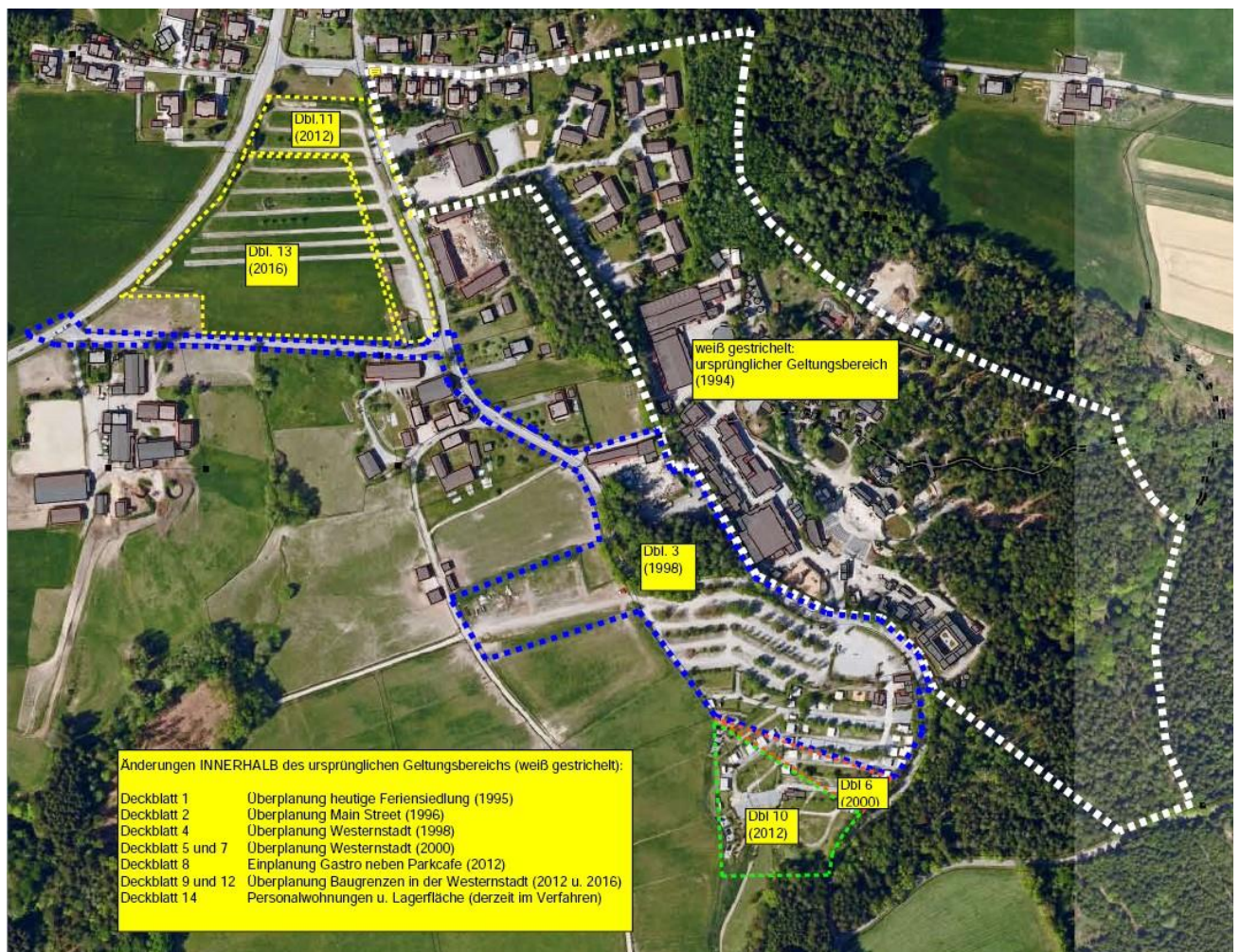


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan und Deckblätter

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

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

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

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

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

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

Die Studie kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Pullman City fungiert in der Region Eging a. See als wichtiger direkter und indirekter Arbeitgeber und wirkt sich positiv auf die ortsansässigen Betriebe aus. Die Besucher kommen zu einem Großteil ausschließlich wegen der Westernstadt in die Region Eging a. See. Eging a. See profitiert durch Übernachtungen, die Nutzung von Versorgungsmöglichkeiten und den Besuch weiterer Attraktionen durch die Besucher der Westernstadt. Es profitieren auch Bevölkerungsteile, die weder direkt noch indirekt mit Pullman City in Verbindung stehen, von ihrer Anwesenheit. So ist es fraglich, ob es bestimmte Infrastruktureinrichtungen (z.B. größere Supermärkte), die die Lebensbedingungen der ansässigen Bevölkerung verbessern, ohne Pullman City überhaupt in Eging a. See gäbe.

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

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

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

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹

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

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

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

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

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

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

(Bayerische Staatsregierung, 2020)¹

2.2 Regionalplan Donau-Wald²

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

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

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

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

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

sowie den Grundsätzen und Zielen zum Tourismus.

Insbesondere entspricht die Planung dem Grundsatz B IV 5.2, nach dem es u.a. von besonderer Bedeutung zu Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison, zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur, zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

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

Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind dazu im Regionalplan der Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald und Offenland, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Erhalt der Komplexlebensräume der Rankenlandschaften, Erhaltung und Wiederherstellung der naturnahen Bäche mit ihrer natürlichen Gewässerdynamik, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion genannt.

² (Regionaler Planungsverband, 2019)

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

Ebenso wurden auf der Fläche, die bereits im Deckblatt Nr. 14 als Ausgleich festgesetzt wurde, in dem strukturarmen Nadelholzforst eine Vielzahl an Maßnahmen getroffen, die zu einer deutlichen Aufwertung des Bestandes im Sinne des Vorbehaltsgebiet führen. Die Naherholungsfunktion wird durch diese Erweiterung durch das umfangreiche Angebot an Erholungsangeboten deutlich verbessert.

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See aktualisiert die Darstellung der Bereiche um die bestehende Westernstadt und umfasst die Erweiterung der Sondergebietsflächen auf Teile der Fl.Nr. 1708 sowie 1565 (Teilfläche) Gem. Eging a.See.

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

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

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

Nachfolgend werden die vor beschriebenen Teilflächen in einer Tabelle zusammengestellt (Flächengrößen aus CAD-Programm abgegriffen).

Nr.	Bezeichnung	Art der Darstellung	Größe in ha
1	Bestand SO	SO im derzeit rechtswirksamen FNP	7,3
2	Fläche Bestand Ost und West	nachrichtlich	4,7
3	Fläche Deckblatt 14	nachrichtlich	0,7
4	Erweiterungsfläche	neu	5,8

Die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche des Sondergebiets umfasst rd. 7,3 ha. Die unter Einbeziehung der in der Tabelle genannten Teilflächen dargestellte Fläche des Sondergebiets in Deckblatt 21 zum Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See umfasst insgesamt ca. 18,5 ha. Die Fläche der tatsächlichen gegenständlichen Erweiterung der Westernstadt auf Ebene des Flächennutzungsplans beträgt ca. 5,8 ha.

In der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung, dem Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ zu SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“, wird der Bereich der bisherigen Westernstadt sowie die neu einbezogenen Flächen in unterschiedliche Sondergebiete aufgeteilt, deren Nutzungs- und Versiegelungsgrad der jeweils vorherrschenden Nutzung angepasst wird.

4 Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung

Die wesentlichen Auswirkungen der Erweiterung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind im Umweltbericht näher dargestellt. Zudem wird auf die ausführlichen Ausführungen in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

5 Erschließung

Die Verkehrserschließung des bestehenden Sondergebiets erfolgt über öffentliche Gemeindestraßen.

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über öffentliche Anlagen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept geplant, das der verbindlichen Bauleitplanung beigelegt wird. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in einen nahegelegenen Vorfluter wurde beantragt.

Die Löschwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung in Kombination mit Löschteichen und im Rahmen der Erschließungsplanung neu zu errichtenden Löschwasserbehältern innerhalb des Sondergebiets sichergestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt nach betriebsinterner Sortierung über den ZAW Donau-Wald.

6 Maßgebliche Gründe für die Abwägung

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

Nachdem Pullman City von Wald umgeben ist und Flächen im Offenlandbereich nicht zur Verfügung stehen, gibt es keine Alternative zur vorliegenden Planung. Die zu rodenden Waldflächen bestehen überwiegend aus Fichtenmonokulturen. Diese Waldbestände sind naturschutzfachlich und auch für den Erholungswert nicht wesentlich. Durch den langfristigen Erhalt der Westernstadt durch diese dringend notwendige Erweiterung wird dem Ziel der Erholung entsprochen. Zusätzlich besteht der Erholungswald in diesem Bereich in einer Größe von ca. 7 ha überwiegend aus einem reinen Fichtenforst. Dieser Fichtenforst ist kein wesentlicher Bestandteil des Erholungswaldes. Die wenigen naturschutzfachlich hochwertigeren Waldanteile werden erhalten.

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

7 Plandarstellungen ohne Maßstab

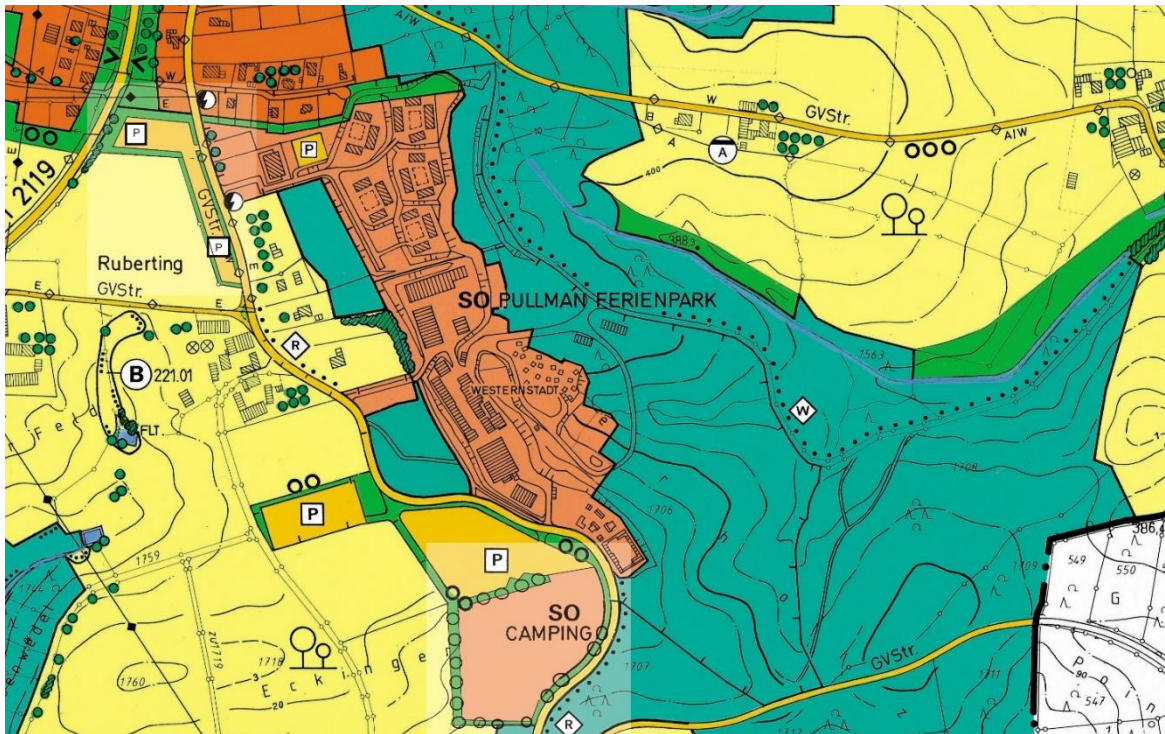


Abbildung 2: Darstellung bisher gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

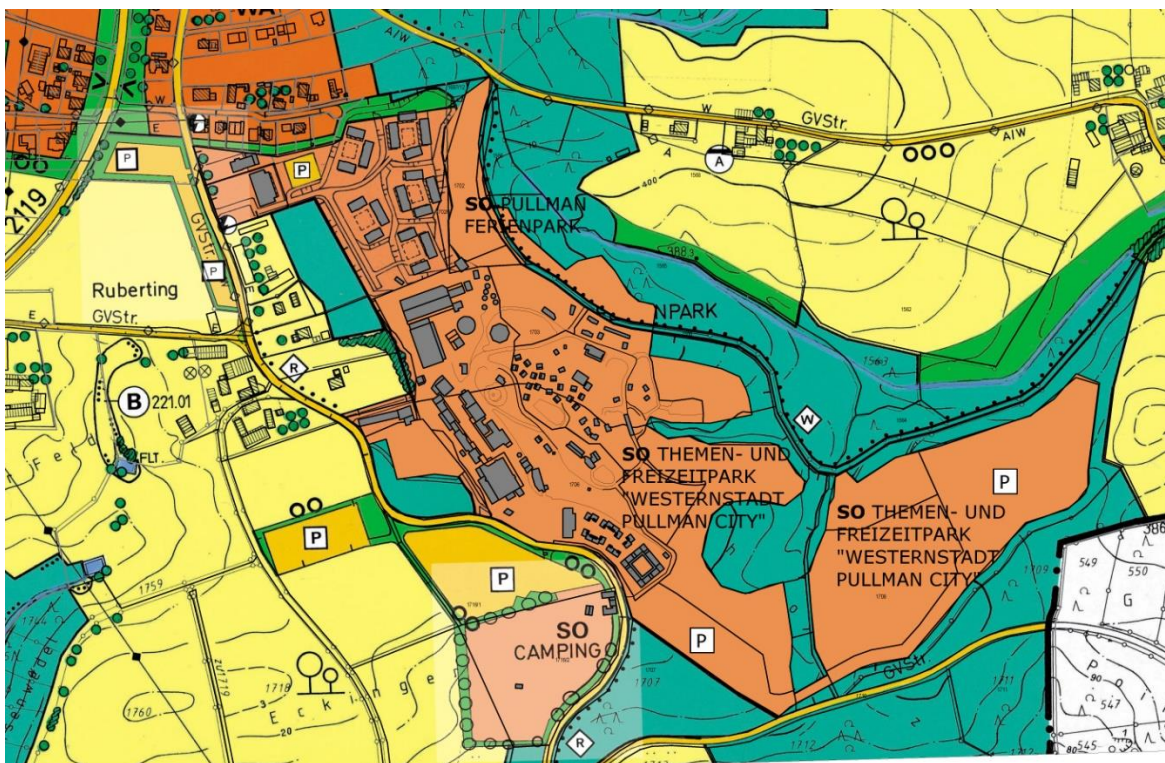


Abbildung 3: Darstellung Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

8 Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlüssig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Sondergebiet SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“
im Plan	Im Anschluss an die bestehende Westernstadt
Flurnummer (Teilflächen)	Teilflächen folgender Flurnummern der Gemarkung Eging am See: 1708, 1706 (TF)
Größe der Erweiterungsfläche des Deckblattes in ha	ca. 5,8 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,1 – 0,8
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen im Bestand um eine mittelalte Fichtenmonokultur. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Hochwertigere Mischwaldbereiche werden zum Erhalt als Waldfläche dargestellt. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem bis mittlerem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	ca. 120.000 Wertpunkte (WP)

empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. Kompensation ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
------------------------------------	--

In der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Ermittlung des Planungsfaktors, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

9 Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans

9.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See aktualisiert die Darstellung der Bereiche um die bestehende Westernstadt und umfasst die Erweiterung der Sondergebietsflächen auf die Fl.Nr. 1708 sowie 1565 Gem. Eging a.See.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See stellt für den Bereich der Westernstadt bereits zum Teil ein Sondergebiet dar. Von dieser Darstellung derzeit ausgenommen sind jedoch die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegenden Randbereiche in Richtung Osten.

Der Bereich der miteinbezogenen Grundstücke ist als Waldfläche dargestellt. Da hier die Nutzung zum Großteil bereits verändert ist, wird im Zuge der geplanten Erweiterung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 21 geändert.

Dabei erfolgt auch die Richtigstellung der Randbereiche im Osten des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans mit seinen vielen bereits rechtskräftigen Deckblättern.

In der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung, dem Deckblatt Nr. 15 SO Themen- und Freizeitpark „Westernstadt Pullman City“ zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“, wird der Bereich der bisherigen Westernstadt sowie die neu einbezogene Fläche in unterschiedliche Sondergebiete aufgeteilt, deren Nutzungs- und Versiegelungsgrad der jeweils vorherrschenden Nutzung angepasst wird.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Bayern

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

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

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

Der Markt Eging a.See liegt im nördlichen Teil des Landkreises Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald.³ Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand des Tourismus-Unternehmens „Westernstadt Pullman City“ und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden.

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

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

Ein Widerspruch zum Landschaftlichen Leitbild in Kapitel BI – Freiraum, Natur und Landschaft liegt nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges oder eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Regionalplan Donau-Wald

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

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

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

sowie den Grundsätzen und Zielen zum Tourismus.

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

Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind dazu im Regionalplan der Erhalt der Waldsubstanz, Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit Biotopbäumen, Aufbau gestufter Waldränder, Sicherung von Quellbereichen, Biotopen und Sonderstandorten im Wald und Offenland, Verbesserung der Habitatfunktion, Verzahnung der Waldflächen mit dem umgebenden Offenland, Erhalt der Komplexlebensräume der Rankenlandschaften, Erhaltung und Wiederherstellung der naturnahen Bäche mit ihrer natürlichen Gewässerdynamik, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion genannt.

³ (Regionaler Planungsverband, 2019)

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

Ebenso wurden auf der Fläche, die bereits im Deckblatt Nr. 14 als Ausgleich festgesetzt wurde, in dem strukturalarmen Nadelholzforst eine Vielzahl an Maßnahmen getroffen, die zu einer deutlichen Aufwertung des Bestandes im Sinne des Vorbehaltsgebiet führen. Die Naherholungsfunktion wird durch diese Erweiterung durch das umfangreiche Angebot an Erholungsangeboten deutlich verbessert.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See stellt für den Bereich der Westernstadt bereits zum Teil ein Sondergebiet dar. Von dieser Darstellung ausgenommen sind die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit seinen vielen Deckblättern liegenden Randbereiche in Richtung Osten.

Der Bereich der miteinbezogenen Grundstücke ist als Waldfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Lediglich die Erweiterungsfläche von ca. 5,8 ha stellt demnach eine wirkliche Erweiterungsfläche dar. Nur für diese Erweiterungsfläche wird im Umweltbericht der Eingriff in den Naturhaushalt betrachtet, da für alle anderen Flächen durch die bestehende rechtskräftige Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Umweltbelange bereits abgehandelt sind.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Erweiterung einer Sondergebietsfläche im Anschluss an bestehende Bebauung auf einem der Nutzung entsprechendem Areal. Anschluss an bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche in Teilbereichen. Somit wird, soweit es die Erfordernisse der Planung ermöglichen, dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die Oberflächenentwässerung im Bestand ist durch Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe genehmigt. Für die Erweiterungsfläche und den Bestand wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Grundlage für den parallel zum Bauleitplanverfahren laufenden Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwasser in einen nahegelegenen Vorfluter darstellt.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Durch den Bestand und die Erweiterung ist die umgebende Bebauung von Anlagenlärm betroffen. Nachdem durch die Erweiterung und Überarbeitung des Bestandes keine übermäßige Steigerung der Besucherzahlen erreicht werden soll, sondern überwiegend bestehende Missstände beseitigt werden sollen, ist durch die Erweiterung nicht mit einer

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			übermäßigen Lärmsteigerung zu rechnen. Natürlich wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Deckblatt Nr. 15 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die notwendigen Festsetzungen zum Lärmschutz in das Deckblatt Nr. 15 eingearbeitet.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsgesetz	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem privaten Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dieser pumpt das Abwasser in den gemeindlichen Kanal, der ausreichend dimensioniert ist. Ebenso ist die notwendige Kapazität in der gemeindlichen Kläranlage gegeben. Die Oberflächenentwässerung im Bestand ist durch Einleitung in einen namenlosen Graben zur Kleinen Ohe genehmigt. Für die Erweiterungsfläche und den Bestand wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Grundlage für den parallel zum Bauleitplanverfahren laufenden Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwasser in einen nahegelegenen Vorfluter darstellt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop. Umliegenden Biotope werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Quellbereiche im Bereich der Erweiterungsfläche und die hochwertigeren Mischwaldbereich werden erhalten und im Deckblatt zum Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.
8	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt und die Sicherung der umgebenden Waldflächen ist eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche bereits gegeben. Durch den Walderhalt im Südosten wird zusätzlich der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x-	x		x-	x		x-	x		<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind auf der Eingriffsfläche nicht vorhanden. Durch den Erhalt und die Sicherung der umgebenden Waldflächen ist eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche bereits gegeben. Durch den Walderhalt im Südosten wird zusätzlich der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.</p> <p>Der Großteil der Fläche wird bereits als Freizeitpark genutzt. Hier sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitats sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als gering - mittel anzusprechen.</p> <p>Die Erweiterungsfläche besteht überwiegend aus einem mittelaltem strukturarmen Fichtenforst. Die hochwertigeren Mischwaldbereiche mit den Quellbereichen in der Talsohle werden zum Erhalt dargestellt. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als mittel anzusprechen.</p>
Boden	x			x			x			<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Waldflächen bleiben erhalten. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt werden.</p>
Klima/ Luft	x			x			x			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei der bestehenden Westernstadt um

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt, insbesondere da die Planungsfläche von Waldbereichen umschlossen ist. Der Waldbestand ist im Allgemeinen von Bedeutung für die Frischluftproduktion. Jedoch ist auch auf der Erweiterungsfläche von einer Fläche ohne kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auszugehen, da diese mit Fichten- und Laubmischwald bewachsen ist. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x			x			x			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Die Quellbereiche mit den kleinen Gräben im Bereich des zum Erhalt dargestellten Waldes bleiben unberührt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Der themen- und Freizeitpark ist durch die umgebenden Waldflächen überwiegend eingegrünt.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x	-x		x	-x		x	-x		Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Themen- und Freizeitpark mit eingrünenden Waldflächen. Daher weist die Fläche eine hohe Erholungsfunktion auf. Bei der

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Erweiterungsfläche handelt es sich um eine bestehende Waldfläche aus einer Fichtenmonokultur mit Wirtschaftsweg. Daher weist die Fläche eine geringe - mittlere Erholungsfunktion auf. Von der bestehenden Fläche des Themen- und Freizeitparks gehen durch die vorhandenen Nutzungen Lärm-Emissionen aus. Im Bestand gehen von der Waldfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der waldwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.
Fläche	x			x			x			Bei der Planungsfläche handelt es sich im Änderungsbereich um ein bestehendes Gelände des Themen- und Freizeitparks mit bebauten und unbebauten bzw. unversiegelten Flächen. Im Erweiterungsbereich befinden sich Waldflächen und ein Wirtschaftsweg. Diese Waldflächen befinden sich jedoch in unmittelbarem Anschluss an die bereits bebauten Flächen des Themen- und Freizeitparks. Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten

Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

9.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Von der bestehenden Fläche des Themen- und Freizeitparkes gehen durch die vorhandenen Nutzungen Lärm-Emissionen aus. An diesem Zustand ändert sich nichts. Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Durch die Erweiterungsfläche im Osten des Geltungsbereiches soll der Besucherverkehr gelenkt und das „Wildparken“ auf Gemeindestraßen und auf Privatgründen der Anlieger vermieden werden. Die Lärmbeeinträchtigung bei der betroffenen Wohnbebauung wird dadurch reduziert und der zusätzliche Parkplatzlärm auf definierte Flächen verlagert. Der Anlagenlärm aus dem Bestand und der Erweiterung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe eines Lärmgutachtens zu untersuchen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen festzusetzen. Während der Bauphase und Rodung ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				<p><u>Erholung</u> Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Themen- und Freizeitpark mit eingrünenden Waldflächen. Daher weist die Fläche bereits eine hohe Erholungsfunktion auf. Daran ändert sich nichts. Die Erholungsfunktion durch die Erweiterung des Ferienparks wird durch die geplanten Maßnahmen noch vergrößert.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		x		<p>Der überarbeitete Bereich besteht derzeit bereits großflächig aus der Parkanlage der Westernstadt, d.h. es sind Gebäude und wasserdurchlässige Erschließungsflächen vorhanden. Daneben gibt es zahlreiche Grünflächen und Gehölzbestände. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die erlaubte durchschnittliche GRZ II im Bereich des Bestandes geringfügig verringert. Die Baufläche im Bestand, auf deren Grundlage die GRZ berechnet wird, wird nur geringfügig vergrößert. Dadurch ist nur in geringem Ausmaß eine größere Bebauung möglich, die mögliche Versiegelung wird durch die Verringerung der GRZ II eher verringert. Es erfolgt daher auch im Überarbeitungsbereich in der verbindlichen Bauleitplanung ein relativ geringer Eingriff, der auszugleichen ist.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				<p>Durch die Erweiterung des Sondergebiets wird primär in einen mittleren, strukturarmen Fichtenforst eingegriffen. Dieser Biotoptyp ist als Schutzgut mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.</p> <p>Der größte Teil dieses Fichtenforstes wird gerodet und vollständig entfernt werden. Nach Süden/Südosten hin wird ein mind. 15,0m – 30 m breiter Streifen des bestehenden Waldes erhalten, um die angrenzenden Waldbestände auf dem Nachbargrundstück nicht zu gefährden. Ebenso wird zum Weg im Norden hin, ein 15,0m breiter Waldstreifen erhalten.</p> <p>Die großflächigeren Laub-Mischwaldbereiche werden im Deckblatt zum Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und werden in der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.</p>	
				<p>Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.</p>	
		X			

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Boden				Durch die Deckblattänderung Nr. 21 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Die Quellbereiche mit den namenlosen Gräben befinden sich in den zum Erhalt dargestellten Waldflächen und werden von der Planung nicht berührt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als I Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei der bestehenden Westernstadt um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt, insbesondere da die Planungsfläche von Waldbereichen umschlossen ist. Der Waldbestand ist im Allgemeinen von Bedeutung für die Frischluftproduktion. Jedoch ist auch auf der Erweiterungsfläche von einer Fläche ohne kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auszugehen, da diese mit Fichten- und Laubmischwald bewachsen ist. Für die Frischluftproduktion geht diese Erweiterungsfläche verloren. Da in der Umgebung jedoch ausreichend Waldflächen vorhanden sind, ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g.	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
einzelnen Belangen des Umweltschutzes				Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Durch die bereits bestehende Bebauung der Westernstadt besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt und die Sicherung der umgebenden Waldflächen ist eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche bereits gegeben. Dadurch bestehen eine gute Abschirmung und Einbindung des Planungsgebietes. Neubauten und Nutzungsänderungen im Erweiterungsbereich verändern die Eigenart des Planungsgebietes, insbesondere, da Waldflächen gerodet werden. Durch den Erhalt der umgebenden Bestandsgehölze bzw. Waldstreifen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb der Deckblattänderung Nr. 21 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes				Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 21 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
						Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sondergebiet und Waldfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.		

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan würden die Flächen weiterhin als bestehendes Sondergebiet und Waldflächen dargestellt bleiben.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung und Erschließung, gute Verkehrsanbindung, bereits vorhandene Versorgungsanlagen) nutzen zu können.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da es sich um die Darstellung einer dringend erforderlichen Erweiterungsfläche für den Themen- und Freizeitpark handelt. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits der Themen- und Freizeitpark. Nachdem die Erweiterungsflächen zwingend in unmittelbarem Zusammenhang zu der bestehenden Westernstadt notwendig sind, ist eine Betrachtung von Standortalternativen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Eging am See nicht sinnvoll. Im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Westernstadt ist nur die Erweiterung nach Südosten möglich, da nach Westen und Südwesten Siedlungsflächen, der bestehende Parkplatz und Campingplatz, nach Norden die Ferienhaussiedlung und Wohngebiete und im Nordosten und Osten hochwertige Laubmischwaldbereiche mit einem Bachlauf und die Ortschaft Passerting anschließen.

Die Westernstadt Pullman City ist von überregionaler touristischer Bedeutung. Die Sicherung dieses touristischen Angebotes liegt im Focus der Marktgemeinde Eging a. See. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche wird angesichts dessen in Kauf genommen und diesem Belang damit ein höheres Gewicht gegeben. Somit wird diese Erweiterung des Themen- und Freizeitparks aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet und in der Gesamtabwägung als positiv eingestuft.

9.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

9.9 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See stellt für den Bereich der Westernstadt bereits zum Teil ein Sondergebiet dar. Von dieser Darstellung derzeit ausgenommen sind jedoch die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit den dazugehörigen Deckblättern liegenden Randbereiche in Richtung Osten.

Der Bereich der miteinbezogenen Grundstücke im Bestand ist im Flächennutzungsplan noch als Waldfläche dargestellt. Da hier die Nutzung bereits verändert ist und durch die rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung gesichert ist, werden diese Flächen nachrichtlich mit Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan geändert und ebenso als Sonderbaufläche dargestellt.

Zusätzlich wird die ca. 5,8 ha große Erweiterungsfläche in dem Deckblatt als Sonderbaufläche dargestellt. Die höherwertigen Mischwaldbereiche mit den Quellbereichen in der Talsohle werden als Waldfläche dargestellt und somit erhalten.

Mit der Richtigstellung der Randbereiche im Osten des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans mit seinen Deckblättern und der Erweiterungsfläche ergibt sich insgesamt eine Änderungsgröße der Sonderbaufläche von 18,5 ha.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan und Deckblätter	3
Abbildung 2: Darstellung bisher gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	9
Abbildung 3: Darstellung Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	9

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayerAtlas Plus*. (2022). Von <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen
- Bayerische Staatsregierung. (2020). Landesentwicklungspogramm Bayern. Bayern.
- BayerAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- FINWeb*. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionaler Planungsverband. (2019). Regionalplan Donau-Wald (12).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

