



TOP 5.

**Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Bau GB**

Sachverhalt:

Für die Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ wurde in der Zeit vom 31.07. bis 04.09.2023 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und in der Zeit vom 13.07. bis 25.08.2023 die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei war in Bezug auf die durchgeführten Änderungen oder Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und deren möglichen Auswirkungen Stellung zu nehmen.

Folgende Behörden haben von den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen Kenntnis erhalten, jedoch dazu keinerlei neue Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht:

- Brandschutzdienststelle Landkreis Passau
- Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Vilshofen
- Landratsamt Passau, SG Bodenschutz
- Landratsamt Passau, SG Städtebau
- Landratsamt Passau, SG Abfallrecht
- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht
- Landratsamt Passau, Kreisbrandinspektion

Es liegen folgende Stellungnahmen von Bürgern vor:

Stellungnahme einer Bürgerin v. 04.09.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit folgende Einwendungen und Bedenken gegen vorgenannte Bebauungsplanänderung mit Entwurf v. 06.07.2023:

1. Die vorliegenden beiden Schallgutachten des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf sind unvollständig. Es wurden hierin nur die Werte der Schallgutachten der Fa. Müller-BBM vom 12.9.1997, also zum Zeitpunkt der Errichtung der Westernstadt, herangezogen.

Diese Werte sind aber nicht ausreichend, weil seit dem Eigentümerwechsel von Pullman im Jahre 2011 viele neue Emissionsorte hinzugekommen sind, die noch nie bewertet wurden, aber bereits seit Jahren das Haupt-Lärmproblem sind. Das Büro IFB Eigenschenk wurde aber, meiner Meinung nach, anscheinend darüber gar nicht informiert.

Gerade von diesen neuen Emissionsorten (wie Karl-May-Platz mit Pyrotechnik usw., Musikpodium in der Mainstreet vor der Music-Hall, Musikpodium vor der Hutson Bay, Musikveranstaltungen in der offenen Reithalle und weitere Außenbeschallungen in der Mainstreet, diverse Feuerwerke usw.) gehen bereits seit Jahren die größten Lärmbeeinträchtigungen aus. Dies teils ohne baurechtliche Genehmigung der Veranstaltungsstätten, durch das Landratsamt Passau. Das Landratsamt wusste bisher teils auch Nichts von diesen Lärmorten, weil es weder Bauanträge, noch die zwingend erforderlichen Bebauungsplan-Änderungen gab. So wurden wir Bürger um unsere Rechte betrogen, uns schon vor der Bauausführung gegen diese geplanten immensen Lärmorte zu wehren. Außerdem hätten die zu erwartenden Lärmwerte bereits im Zuge eines Bauungsplanverfahrens, vorab ermittelt werden müssen, um zu erkennen, ob das Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist. Dies zweifle ich bei den Karl-May-Spielen sowieso an.

Laut einem Pullman-Werbeprospekt finden ja jährlich insgesamt 250 Live-Musik-Veranstaltungen in der Westernstadt statt. Hinzu kommen noch die zahlreichen Disco-Veranstaltungen. Vieles davon findet nur im Außenbereich statt.

Ich fordere deshalb eine Ergänzung der Gutachten, zu allen bestehenden Emissionsorten der gesamten Westernstadt.

Abwägung zu den vorgebrachten Einwänden:

Zu Punkt 1:

Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro wird mitgeteilt, dass die vorliegenden Schallgutachten nach Vorgabe und in Abstimmung mit dem SG Technischer Umweltschutz am Landratsamt Passau erstellt wurden. Auf die nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme dieser Fachstelle wird verwiesen.

Die umfassenden Meinungsäußerungen werden vollumfänglich zur Kenntnis genommen.

2. Ich weise hier vorsorglich auch noch darauf hin, dass die erforderlichen schalltechnischen Berechnungen zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch nicht auf eine Baugenehmigung verwiesen werden können, weil dies rechtlich unzulässig ist. Laut Gerichtsurteilen zu anderen Fällen, muss dies bereits mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geregelt werden. Alles andere wäre von vornherein unwirksam.

Zu Punkt 2:

Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro wird mit dem Immissionstechnischen Bericht 3230574-1 der IFB Eigenschenk GmbH die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen.

3. Außerdem halte ich diese Bebauungsplan-Änderung sowieso für nicht genehmigungsfähig, weil der immense Lärm aus den vielen Lärmorten der Westernstadt auch intensiv auf den Bereich der geplanten Mitarbeiterwohnungen einwirkt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte können dort auf keinen Fall eingehalten werden, was bei Schaffung von neuem Dauerwohnrecht unzulässig ist.

Zu Punkt 3:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird auf die Abwägung zu Punkt 2. verwiesen. Die Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Ich selbst wohne 1,2 km Luftlinie von Pullman entfernt und dies in einem allgemeinen Wohngebiet, für den ein höherer Lärmschutz gilt. Ich habe heuer auch mal den Lärmwert gemessen, weil es bis nach 23.00 Uhr wieder eine extreme Lärmbelästigung durch Live-Musik im Freien mit dröhnenden Musiker-Ansagen und Gegröle der Zuhörer gab. So kam es zur besonders geschützten Nachtruhezeit (ab 22.00 Uhr) in 1,2 km Entfernung noch immer zu 51 dB Lärm, obwohl laut den aktuellen Gutachten auf das allgemeine Wohngebiet im unmittelbar angrenzenden Neulobfering zur Nachtzeit (22.00–6.00 Uhr) nur 40 dB zulässig wären. - Fazit: In 1,2 km Entfernung hätte ich gar Nichts mehr hören dürfen!!!

Zu Punkt 4:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro werden nicht belegte Behauptungen zur Kenntnis genommen jedoch nicht kommentiert.

5. Die Realität steht somit im krassen Widerspruch zu den jetzigen Schallgutachten, weil die Gutachter, meiner Meinung nach, von den Betreibern der Westernstadt, nicht über die Realität informiert wurden.

Zu Punkt 5:

Die Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen.

Sinnvoll wäre es auch, zuerst eine Bebauungsplan-Änderung für bereits Bestehendes, durchzuführen, was schon seit Jahren unregelmäßig stattfindet, weil es für die ganzen lauten Außenbeschallungen keine zeitlichen Begrenzungen und keine Auflagen zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten gibt. Dies hat mir das Bauamt im Landratsamt Passau mit Schr. v. 6.7.2023, aufgrund meiner Anfrage nach dem Bayer. Umweltinformationsgesetz, selbst mitgeteilt.

Abwägung zum Einwand:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird mitgeteilt, dass der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 12.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 15, dessen Bestandteil auch die Überplanung der bestehenden Westernstadt ist, beschlossen hat. Derzeit werden im Rahmen dieses laufenden Verfahrens u.a. auch schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände Nr. 1 – 5 der Bürgerin aus Eging a.See zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 14 dahingehend keine Änderungen vorzunehmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände Nr. 1 – 5 der Bürgerin aus Eging a.See zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 14 dahingehend keine Änderungen vorzunehmen.

Abstimmung: 14 : 0

Es liegen folgende Stellungnahmen von Behörden vor:

Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich v. 30.08.2023:

5. Rechtliche Beurteilung

- a. Zur exakten Bezeichnung des Geltungsbereichs sind auf den ersten Seiten der Begründung und des Plans alle betroffenen Grundstücke anzugeben
- b. Warum ist für den Bereich „Lagerfläche“ keine Wand- bzw. Firsthöhe festgesetzt? Die Hallen sollten nicht höher werden dürfen als die Wohnungen
- c. Dass die Rigole im Dbl. 15 dargestellt wird, mag zutreffen; wenn sie aber für die im Dbl. 14 zulässigen Maßnahmen als Teil einer ordnungsgemäßen Erschließung erforderlich ist, muss sie auch in diesem Dbl. dargestellt werden; zumal der Eintritt der Rechtskraft des Dbl. 15 derzeit noch nicht absehbar ist
- d. Die Bezeichnung „Sondergebiet Pullman Ferienpark“ wurde bereits in der Stellungnahme zum Dbl. 15 thematisiert; gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind bei einem sonstigen Sondergebiet die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen; da hier „Personalwohnungen“ festgesetzt werden, stellt sich die Frage, wo dieses Personal dazugehören soll, zum „Ferienpark Pullman“?
- e. Der Anschluss an die öff. Verkehrsfläche soll über die Flur-Nr. 1556 (öff. Waldweg) erfolgen? Da sich die Frequentierung dieser Einfahrt durch die Wohnungen erhöhen dürfte, sollte über entsprechende im Dbl. festzusetzende Sichtdreiecke nachgedacht werden
- f. Im Dbl. ist nicht festgesetzt, wann die Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden müssen; da der Eingriff bereits erfolgt ist, sollte die externe Maßnahme in Abstimmung mit dem Naturschutzreferenten ehestmöglich umgesetzt werden
- g. Ziff. 11 des immissionstechnischen Berichts ist als Festsetzung aufzunehmen; dabei sollten am besten auch die wichtigen Hinweise in Ziff. ,9 insbesondere die zu den Fenstern, als verbindliche Festsetzung aufgenommen werden
- h. Ob alle eingegangenen Stellungnahmen gesetzeskonform behandelt und abgewogen worden sind, wird im Genehmigungsverfahren für das Dbl. abschließend geprüft

Abwägung zu Punkt 5 der Stellungnahme:

Zu 5a:

Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro sind in Punkt I.1. der Begründung bereits alle betroffenen Grundstücke aufgelistet. Diese Auflistung wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.

zu 5b:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird festgestellt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen der Planung abzugeben waren.

zu 5c:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird festgestellt, dass die ordnungsgemäße Erschließung der durch Deckblatt 14 zulässigen Maßnahmen im Hinblick auf die Oberflächenwasserentsorgung bereits durch die erfolgte Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis gewährleistet ist. Diese beinhaltet auch die Errichtung der Anlage, weshalb eine zusätzliche baurechtliche Genehmigung nicht mehr erforderlich ist. Eine Rechtsgrundlage für die Darstellungspflicht im Bebauungsplan ist damit nicht vorhanden.

zu 5d:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird auf die Stellungnahme des Verfassers vom 11.07.2022 Unterpunkt 3.I. im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die zugehörige Abwägung verwiesen. Weiterhin ist in der Begründung Punkt I.1. der Zweck und die Zugehörigkeit der geplanten Maßnahmen explizit dargestellt.

zu 5e:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird festgestellt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen der Planung abzugeben waren. Zusätzlich wird auf die Abwägung zu Punkt 3.h. der Stellungnahme des Verfassers vom 11.07.2022 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

zu 5f:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird hierzu auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

zu 5g:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des SG Technischer Umweltschutz verwiesen. Der genannte Unterpunkt enthält einen Textvorschlag für den baurechtlichen Genehmigungsbescheid.

zu 5h:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände Nr. 5a – 5 h des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich, zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägungen wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt die Einwände Nr. 5a – 5 h des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich, zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägungen wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Abstimmung: 14 : 0

Landratsamt Passau, SG Techn. Umweltschutz v. 30.08.2023:

Einwendungen

Die vorliegenden Unterlagen, auch der Bericht zur Emissionskontingentierung des Büros IFB Eigenschank GmbH (Auftrag Nr. 3230574-1; Projekt Nr. 2022-2233) vom 19.06.2023, wurden in Augenschein genommen. Folgende Punkte sind dazu anzumerken:

- Die schalltechnische Untersuchung sollte in die Verfahrensunterlagen aufgenommen werden.
- Die Vorschläge des Verfassers der o.g. schalltechnischen Untersuchung wären in vollem Umfang in die Festsetzungen zu übernehmen.
- In den Berechnungen wäre ein Immissionsort an der nächstliegenden Baugrenze der Fl. Nr. 1697/11 zu ergänzen, da gem. Bebauungsplan hier Baurecht für eine schützenswerte Nutzung vorhanden ist.
- Die im SO1 geplanten Wohngebäude sind nach amtsinterner Abstimmung mit dem SG 61 nur dann nicht als Immissionsorte (IOs) für den angrenzenden Freizeit-/Ferienpark zu sehen, wenn rechtlich belastbar sichergestellt ist, dass die Gebäude ausschließlich zur Unterbringung von betriebsangehörigen Mitarbeitern (keine Gäste o. ä.) genutzt werden. Der Planungsträger sollte sich rechtlich mit der Thematik auseinandersetzen. Je nach Ergebnis dieser rechtlichen Prüfung ergeben sich im Weiteren aus fachtechnischer Sicht folgende Konstellationen: 1. Gebäude stellen keine IOs dar: keine Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. 2. Gebäude stellen IOs dar: Rückschlüsse auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung aus 1997 sind deutlich zu kurz gegriffen. In diesem Fall wären detaillierte Betrachtungen unter Zugrundelegung der aktuellen Situation erforderlich.
- Die Emissionsbezugsflächen, die den Berechnungen zugrunde liegen, wären in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Die bestehenden Ferienhäuser westlich des Plangebiets sind nach amtsinterner Abstimmung mit dem SG 61 hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit einem WA gleichzusetzen. Dies wäre in den Berechnungen entsprechend anzupassen.

Abwägung zur Stellungnahme:

Spiegelstrich 1:

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Spiegelstrich 2:

Die Festsetzung 5.5. wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Spiegelstrich 3:

Der Immissionsort IP6 mit identischer Schutzwürdigkeit befindet sich in gleicher Entfernung zum Plangebiet.

Spiegelstrich 4:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des SG Bauwesen rechtlich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB vom 11.07.2022, Punkt 3.j. wird verwiesen. Die Gebäude stellen damit keine Immissionsorte dar.

Spiegelstrich 5:

Die Emissionsbezugsflächen sind bereits als SO 1 und SO 2 deutlich dargestellt und mit einer Nutzungsgrenze (Knödellinie – sh. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen) voneinander abgegrenzt. Auf eine zusätzliche Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Spiegelstrich 6:

In Abstimmung mit dem Sachverständigen des IFB Eigenschenk und dem Planungsbüro wird festgestellt, dass die bestehende Ferienhaussiedlung westlich des Plangebiets als Mischgebiet eingestuft wird, da sie ausschließlich von Besuchern der Westernstadt genutzt werden. Würde die Westernstadt nicht mehr betrieben, ginge auch die Nutzung der Ferienhaussiedlung unter. Somit gleicht die Nutzung in Verbindung mit der Westernstadt einer gewerblichen und nicht einer Nutzung zur reinen Erholung, die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als WA einzustufen wäre. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie auch die Beschreibung der Immissionsorte im genannten Bericht zur Emissionskontingentierung werden dazu redaktionell ergänzt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände Spiegelstrich 1 - 6 des Landratsamtes Passau, SG Techn. Umweltschutz zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägungen wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschuss zu, nimmt die Einwände Spiegelstrich 1 - 6 des Landratsamtes Passau, SG Techn. Umweltschutz zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägungen wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Abstimmung: 14 : 0

Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde v. 18.08.2023:

Einwendungen

Die Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau mit Stellungnahme vom 26.01.2023 wurden überwiegend eingearbeitet. Weiterhin steht jedoch aus, den Herstellungszeitraum für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Haselmausflächen, Lesesteinriegel) festzusetzen. Bisweilen ist lediglich eine Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen unter 6.1 der textlichen Festsetzungen vorhanden.

Abwägung zum Einwand:

Die Festsetzung 6.8. wird wie folgt redaktionell ergänzt:

„Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ablauf der auf die Rechtskraft des Deckblatts folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die Herstellung der Flächen außerhalb des Geltungsbereichs hat in der auf die Rechtskraft folgenden Vegetationsperiode zu beginnen und ist spätestens 2025 fertigzustellen.“

Der Bauausschuss nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägung wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt den Einwand des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägung wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Abstimmung: 14 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau v. 17.07.2023:

Bereich Forsten

Die Planungsunterlagen wurden erneut überarbeitet. Bei der Prüfung der aktuellen Planungsunterlagen hat sich gezeigt, dass einzelne Begriffe nicht korrekt verwendet worden sind:

Auf Seite 23 der Begründung zum Deckblatt Nr. 14 und auf Seite 9 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Begriff „LWF“ sinngemäß richtig durch den Begriff „zuständiges Forstamt“ ersetzt. Der korrekte Begriff lautet jedoch nicht „zuständiges Forstamt“ sondern „zuständiges Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten“, weil es in Bayern seit 2005 keine Forstämter mehr gibt. Es wird gebeten, jeweils die korrekte Bezeichnung zu verwenden.

Ansonsten wurden bei der erneuten Überarbeitung der Planungsunterlagen keine forstfachlich relevanten Änderungen vorgenommen, die gegenüber unserer Stellungnahme vom 24.01.2023, Az. F2-4612-6-3-3, weitere Anmerkungen unsererseits erforderlich machen würden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus forstfachlicher Sicht mit dem aktuellen Planungsstand insgesamt Einverständnis besteht.

Abwägung zum Einwand:

In Abstimmung mit dem Planungsbüro werden die Begriffe korrekt im Deckblatt Nr. 14 eingepflegt.

Der Bauausschuss nimmt den Einwand des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägung wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu, nimmt den Einwand des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und beschließt, im Deckblatt Nr. 14 die Abwägung wie festgelegt, redaktionell einzuarbeiten.

Abstimmung: 14 : 0

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. 14 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. 14 eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

Abstimmung: 14 Ja : 0 Nein

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 14 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

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

Eging a. See, 17.10.2023



Walter Bauer
1. Bürgermeister