

## **Bekanntmachung**

### **über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Marktgemeinderat hat am 07.12.2023 beschlossen, für die

### **Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 14**

die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Behebung des Formfehlers nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 07.12.2023 mit Begründung und Umweltbericht kann in der Zeit von

**21.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024**

im Rathaus Eging a.See (im Zi. 1 EG, Tourist-Info), zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden (bauamt@eging.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen jedoch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

**Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, die in den Gutachten zum Bebauungsplan (erstellt durch die ifb eigenschenk) Anwendung gefunden haben, im Rathaus eingesehen werden können.**

#### Allgemeine Ziele und Zweck der Planung:

Die bisherige Nutzung dieser Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ liegt, soll verändert werden. Ziel dieser Änderung ist die Errichtung von Personalwohnungen mit zugehörigen Stellplätzen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Westernstadt Pullman City sowie die Herstellung von Lagerflächen für die Winterfütterung. Die überplante Fläche gehört damit nicht zu den öffentlich zugänglichen Bereichen des Ferienparks, sondern vielmehr zu den ausschließlich betriebsintern genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 14 umfasst eine Teilfläche der Fl.Nrn. 1556, 1565, 1566 die 1702 und 1697/12 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1703 Gem. Eging a.See im nord-östlichen Teil des Bebauungsplans. Auf diesen Flächen soll die Nutzung geändert werden.

Folgende umweltbezogenen Informationen liegen derzeit vor und sind ebenfalls einzusehen:

- Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2023 (*Inhalt: Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen und umweltrelevanten Belangen der Planung unter Berücksichtigung relevanter Fachgesetze auch in Bezug auf die bestehenden Gewerbebetriebe sowie Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*)
  
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Fa. ÖKON (Stand März 2023)  
*Allg. Angaben zum Projekt, Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und Informationen zum Bestand sowie der Darlegung der Betroffenheit der Arten.*
  
- Immissionstechnischer Bericht der ifb eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 19.06.2023  
*Schallgutachten nach TA Lärm und Bebauungsplan*
  
- Immissionstechnischer Bericht der ifb eigenschenk GmbH, Deggendorf, vom 19.06.2023  
*Schallgutachten/Emissionskontingentierung*

Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 14 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ i.d.F.v. 07.12.2023 liegen folgende umweltbezogenen Informationen vor:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>	<b>Konflikte, Details</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Biotopkartierung/Schutzgebiete	Keine kartierten/nicht kartierten Biotope im Geltungsbereich/Keine Beeinträchtigung von umliegenden Biotopen
	Bestandsaufnahme (Umweltbericht)	Basisszenario aus rechtskräftigem Bebauungsplan wurde durch Rodungs- und Baumaßnahmen verändert; es wird von einem Laubmischwald ausgegangen.
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP)	Verstöße gg. §44BNatSchG werden vermutet, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Exemplare von streng geschützten Arten durch die vorab erfolgten Rodungs- und Baumaßnahmen zu Schaden gekommen sind; durch geeignete Maßnahmen kann jedoch eine Erholung der potenziell betroffenen Populationen erreicht werden.
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht)	Darstellung und Wertung des Eingriffs unter Berücksichtigung insbesondere der Erkenntnisse aus der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung
	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.01.2023	Einwendungen und Hinweise wurden in Absprache mit der UNB in die Planung eingearbeitet

<b>Boden</b>	Stellungnahme Landratsamt Passau, SG Wasserrecht v. 16.01.2023	Keine Altlasten im betroffenen Bereich, keine Lage im Überschwemmungsgebiet
	Begründung, Umweltbericht	Geländeänderungen in der Bauphase der Westernstadt (bis 1997) →anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung im Bestand; Beschreibung von Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen durch die Rodungs- und Baumaßnahmen
	Stellungnahme Landratsamt Passau, SG Abfallrecht v. 30.01.2023	Keine Einwendungen; fachl. Informationen u. Empfehlungen werden berücksichtigt. Die abfallrechtliche Zustimmung zur Geländeauffüllung wurde erteilt.
<b>Wasser</b>	UmweltAtlas Bayern; Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete	Keine Schutzgebiete betroffen; keine Konflikte zu erwarten
<b>Klima und Luft</b>	Umweltbericht	Keine Konflikte zu erwarten
<b>Landschaftsb ild</b>	Begründung, Umweltbericht	Geländeänderungen in der Bauphase der Westernstadt (bis 1997) →kein natürlich gewachsener Landschaftsteil; durch Bepflanzung erfolgt Abschirmung und Einbindung
<b>Mensch</b>	Begründung, Umweltbericht	Geringe Erholungsfunktion durch Hanglage und nicht vorhandene direkte Erschließungswege im Gebiet
	Stellungnahme Landratsamt Passau, SG Technischer Umweltschutz vom 30.12.2022	Zukünftige Wohnnutzung stellt aus schalltechnischer Sicht keine relevante Zusatzbelastung dar; Bereich Lagerfläche kann nicht abschließend beurteilt werden.
	Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH Nr. 3230574-1 v. 19.06.2023: Emissionskontingentierung	An den Ortschaften in der Umgebung des Plangebiets ist durch die Nutzung im Geltungsbereich des Dbl. Nr. 14 mit keinen schalltechnischen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die sich aus dem Gutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung mit aufgenommen.
	Immissionstechnischer Bericht der IFB Eigenschenk GmbH Nr. 3230574-2 v.	An den Ortschaften in der Umgebung des Plangebiets ist durch die Nutzung im Geltungsbereich des Dbl. Nr. 14 mit keinen schalltechnischen Beeinträchtigungen zu

	19.06.2023: Schallgutachten nach TA Lärm	rechnen.
<b>Fläche</b>	Begründung, Umweltbericht	Direkte Anbindung an bestehende Erschließung; Standort zur Weiterentwicklung ist alternativlos
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bayerischer Denkmalatlas	Keine Denkmale vorhanden
	Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.01.2023	Einwendungen und Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet. Das Einvernehmen zu den erfolgten Waldrodungen wurde bereits erteilt; alle erforderlichen weiteren waldrechtlichen Genehmigungen ebenfalls.
<b>Wechselwirkungen Schutzgüter</b>	Begründung, Umweltbericht	Bewegen sich im normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen; darüber hinaus sind keine bekannt.

**Stellungnahmen von Bürgern:**

- Stellungnahme Frau Brigitte Windorfer vom 13.02.2023 und 04.09.2023 (*Inhalt: Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und das Umfeld*)

sowie die jeweils zugehörigen Abwägungen des Marktgemeinderats v. 06.04.2023 und 12.10.2023

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

- Stellungnahme des Landratsamtes (SG Bauwesen rechtlich) v. 31.01.2023 und 30.08.2023 zu rechtlichen Grundlagen der Planung, dem Verfahrensablauf und dem Inhalt des Deckblattes
- Stellungnahme des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde) v. 26.01.2023 und 18.08.2023 zu zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Artenschutz und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Stellungnahme des Landratsamtes (SG Technischer Umweltschutz) v. 30.12.2022 und 23.08.2023 zu schalltechnischen Emissionen
- Stellungnahme des Landratsamtes (SG 61) v. 30.01.2023 zu allgemeinem Hinsichtlich Geländeaufschüttung
- Stellungnahme Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht v. 21.12.2022 zur Einleitung von Abwasser- bzw. Niederschlagswasser
- Stellungnahme Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht v. 16.01.2023 und 14.09.2023 zu Altlasten bzw. Bodenschutz
- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik v. 21.12.2023 zu allgemeinen Punkten
- Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH v. 18.01.2023, zur Kabelplanung
- Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten v. 24.01.2023 und 17.07.2023 zum Forstweg, Abschwemmungen und Waldrodungen
- Stellungnahme Bund Naturschutz v. 14.02.2023 zu den möglichen Umweltauswirkungen der Planung (Abschwemmungen, Waldrodung, Hangsicherung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf v. 30.01.2023 zum Hangwasser, Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Regierung von Niederbayern, Abt. Städtebau v. 26.01.2023 und 23.08.2023
- Regionaler Planungsverband v. 26.01.2023; keine Einwände
- Stellungnahme des Landratsamt Passau, Kreisbauamt v. 26.01.2023, keine Einwände

sowie die jeweils zugehörigen Abwägungen des Marktgemeinderats v. 06.04.2023 und 12.10.2023.

**Zur Kenntnis nachfolgend aufgeführt, die im Deckblatt Nr. 14 vorgenommenen Änderungen lt. Beschluss v. 12.10.2023:**

- Ergänzung der Auflistung der betroffenen Flurnummern unmittelbar unter Punkt B)
- Ergänzung Festsetzung 5.5. (Schallschutz)
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich Einstufung der Feriensiedlung als MI (Punkt 6. auf Seite 12)
- Ergänzung Festsetzung 6.8. (Frist für Herstellung der Ausgleichsflächen)
- Korrekter Name AELF statt „Forstamt“ in Begründung (Seite 24) und saP eingepflegt

Es wird darüber informiert, dass sämtliche Änderungen bzw. Ergänzungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in den Deckblattunterlagen in roter Schrift kenntlich gemacht und sämtliche Änderungen bzw. Ergänzungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in den Deckblattunterlagen in blauer Schrift kenntlich gemacht wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass ein Normenkontrollantrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Die Entwürfe der Planungen mit Begründungen, Erläuterungen und Umweltberichten (i.d.F. vom 07.12.2023) finden Sie während der o.g. Auslegungsfrist auch auf unserer Homepage [www.eging.de](http://www.eging.de) unter der Rubrik Gemeinde→ Bauleitplanverfahren bzw. unter der Adresse <https://www.eging.de/index.php/gemeinde/bauleitplanung.html>**

**Datenschutz:**

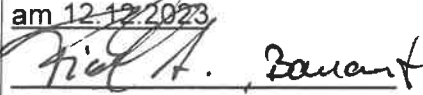
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte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

Eging a. See, den 12.12.2023

**Markt Eging a.See**



W. Bauer  
1. Bürgermeister

ortsüblich bekannt gemacht durch
<b><u>Anschlag an der Amtstafel</u></b>
am <u>12.12.2023</u>
 Unterschrift, Dienstbezeichnung
abgenommen am _____