



Christian Bernreiter

Präsidentin des
Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/2164 B
26.04.2022

Unser Zeichen
25-4160-3-7-7

München
24.05.2022

**Schriftliche Anfrage der Frau Abgeordneten Rosi Steinberger vom
25.04.2022 betreffend „Geländemodellierungen Pullman City“**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz wie folgt:

Zu 1. a) Welche Baugenehmigungen wurden für die Pullman City Westernstadt GmbH & Co. KG seit 2020 erteilt (bitte Behörde angeben, die die Genehmigungen erteilt hat)?

- Mit Bescheid vom 12.10.2021 erteilte das Landratsamt Passau die Genehmigung zur Geländemodellierung auf den Flur-Nummern 1702, 1703 Gemarkung Eging am See.
- Mit Bescheid vom 19.01.2022 erteilte das Landratsamt Passau die Genehmigung zum Abbruch von Blockhütten mit Badhaus und zum Neubau von 14 Log Cabins (Blockhäuser) auf der Flur-Nr. 1706 Gemarkung Eging am See.

Zu 1. b) Wurde bei Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen bzw. Flächennutzungsplänen im Markt Eging der Bund Naturschutz beteiligt?

Eine Beteiligung des Bund Naturschutzes an Aufstellungs- und Änderungsverfahren findet in der Marktgemeinde Eging am See stets bei Planprojekten mit umwelt- oder naturschutzrechtlicher Bedeutsamkeit, wie beispielsweise der Ausweisung von Sondergebieten oder anderen landschaftlich relevanten Planungsgegenständen statt.

Zu 1. c) Wenn nein, warum nicht?

Entfällt wegen der Antwort zu 1. b).

Zu 2. a) Was beinhaltet der genehmigte Bauantrag für Geländemodellierungen von August 2021 genau (bitte detailliert angeben)?

Auf den Flurstücken der Marktgemeinde Eging am See (Flurnummer 1702 und 1703 der Gemarkung Eging am See) sollten an vier Stellen Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. An zwei Stellen (Geländeschnitte A-A und B-B der Bauvorlage) sollte das abfallende Urgelände zu einer Ebene mit abfallender Böschung aufgeschüttet werden. In Schnitt C-C sollte das linear abfallende Urgelände im oberen Teil abgegraben und im unteren Teil zu einer mit Böschung abfallenden Ebene aufgefüllt werden. In Schnitt D-D sollte das konkave Urgelände zu einer Ebene aufgefüllt werden.

Zu 2. b) Welche weiteren Planungen gibt es neben den bereits erfolgten Rodungen und Aufschüttungen?

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landratsamtes Passau ist die Errichtung eines Campingplatzes und weiterer Stellplätze geplant.

Zu 2. c) Welche Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde gibt es zum genehmigten Bauantrag für Geländemodellierungen von 2021 (Datum und Inhalt der Stellungnahmen bitte darstellen sowie ggf. ein Nichtvorhandensein begründen)?

Nach Mitteilung des Landratsamts Passau hat die zuständige untere Naturschutzbehörde am 25.08.2021 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bei dem Antrag handelt es sich um eine bereits getätigte Geländemodellierung innerhalb einer als Wald festgesetzten Fläche eines Bebauungsplans. Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich hochwertiger Laubmischwald zu bewerten, welcher Lebensraum für zahlreiche und z. T. besonders und streng geschützte (nach FFH-RL Anhang II und IV) Tierarten (u. a. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Säugetiere wie die Haselmaus) darstellt. Die Modellierung eines solchen Gebiets wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht befürwortet. Um zu überprüfen, ob die Modellierung aus naturschutzfachlicher Sicht verträglich und ausgleichbar ist, werden Unterlagen nachgefordert. Die Modellierung stellt einen Eingriff gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, welcher Naturhaushalt und Landschaftsbild beeinträchtigt. Nach §§ 14-17 BNatSchG sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Da die Modellierung bereits getätigt wurde, lässt sich nicht mehr beurteilen, ob der Eingriff vermeidbar oder minimiert hätte werden können. Der Eingriffsverursacher ist gemäß § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Baugenehmigungsverfahren Unterlagen einzureichen, die den Eingriff und notwendigen Ausgleich darstellen. Im Allgemeinen ist daher im Baugenehmigungsverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abzuhandeln.

Da der modellierte Bereich Lebensraum von o. g. Tierarten darstellt, können Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Demnach ist eine vollumfängliche spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter

Relevanzabschichtung und Worst-Case-Betrachtung durchzuführen. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Einreichung o. g. Anforderungen und Überprüfung seitens der unteren Naturschutzbehörde möglich.“

Eine weitere Stellungnahme erfolgte am 14.10.2021 mit folgendem Inhalt:

„(...) Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann gemäß zahlreicher Abstimmungen Einverständnis zum Bauantrag gegeben werden, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft erbracht wird.
- Die dingliche Sicherung (zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde). Diese Dienstbarkeit ist nach Vorlage der (u. s.) Ausgleichflächenplanung und entsprechender Abwicklung im Bauleitplanverfahren an die konkreten Maßnahmen (Handlungs-, Duldungs- und Unterlassungspflichten) anzupassen.
- Die Notwendigkeit zur schnellstmöglichen Nachreichung eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LPB). Dieser hat den Eingriff und notwendigen flächenmäßigen Ausgleich (gemäß Abstimmungen und Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) als auch den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich (im Sinne einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Worst case Annahme) darzustellen. Nach Überprüfung des LBP (durch das Landratsamt Passau, untere Naturschutzbehörde) sind die Ausgleichsmaßnahmen schnellstmöglich umzusetzen.“

Zu 3. a) Wie fügt sich der genehmigte Bauantrag für Geländemodellierungen in den bestehenden Bebauungsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Eging am See ein?

Auf Antrag der Bauherrin vom 30.07.2021 wurde in der Baugenehmigung eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ des Marktes Eging am See hinsichtlich der in dem Bereich festgesetzten Waldfläche (Art der baulichen Nutzung) erteilt.

Zu 3. b) Wurde für den genehmigten Bauantrag für Geländemodellierungen von 2021 eine Änderung des damals gültigen Bebauungsplans nötig (bitte begründen)?

Nein, da die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich war.

Zu 3. c) Wenn ja, welche Fachstellen wurden in die Änderung des Bebauungsplans eingebunden (Inhalt und Datum der Stellungnahmen bitte angeben)?

Zur Beantwortung wird auf die Antwort zu Frage 3.b) verwiesen.

Zu 4. a) Wurden mit Genehmigung des Bauantrags zur Geländemodellierung die Grundzüge des damals gültigen Bebauungsplans gravierend verändert (bitte genaue Bezeichnung des Bauantrags nennen)?

Nein.

Zu 4. b) Unter welchen Voraussetzungen sind Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans / Flächennutzungsplans zulässig?

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und im Übrigen eine der besonderen Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB vorliegt. Das ist unter anderem der Fall, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2).

Zu 4. c) Waren diese im genannten Fall gegeben (bitte begründen)?

Ja.

Die Grundzüge der Planung waren durch die Geländemodellierung nicht berührt, weil die Planungskonzeption der Gemeinde, im Geltungsbereich des „Sondergebiets Pullman Ferienpark“ eine Westernstadt mit allen zugehörigen Anlagen, Nutzungen und Erdbewegungen zuzulassen, durch die Geländemodellierung nicht

gefährdet wird. Die beantragte Befreiung konnte zugelassen werden, da es sich bei der betreffenden Fläche laut textlicher Festsetzung lediglich um „Rohbodenstandorte (Abgeschoben, aufgefüllt, planiert)“ handelt. In das vor Ort herrschende planerische Grundkonzept „Ferienpark“ wird durch die Rodung und Geländemodellierung damit nicht eingegriffen.

Ferner haben der dortigen Rodung und Geländemodellierung alle Fachstellen zugestimmt, so dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zu befürchten war. Mögliche Auswirkungen auf nachbarlicher Interessen waren aufgrund der abgewandten Lage und der Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung ebenso wenig erkennbar.

Ferner wäre die hier vorgenommene Änderung auch abwägungsfehlerfrei im Wege der Bauleitplanung möglich gewesen. Sie ist damit städtebaulich vertretbar. Die wesentlichsten Inhalte und Anforderungen einer solchen Planung wurde zum einen mittels Grunddienstbarkeit der erforderlichen Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde, mit einem vorübergehenden Nutzungsverzicht (bis zum Beginn der Aufwertungsmaßnahmen) und zum anderen durch eine Bankbürgschaft für die Planung (Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans inkl. Darstellung flächenmäßiger sowie artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Worst case-Annahme) und Durchführung der sich daraus ergebenden Maßnahmen in Höhe von 50.000 Euro abgesichert.

Zu 5. a) Welche Rodungsgenehmigungen wurden seit 2020 der Firma Pullman City Westernstadt GmbH & Co. KG erteilt (bitte Behörde angeben, die die Genehmigungen erteilt hat)?

In der Baugenehmigung vom 12.10.2021 für die Geländemodellierung wurde eine Rodungserlaubnis hinsichtlich der für das Bauvorhaben zwingend zu beseitigenden Waldfläche auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1702 und 1703 der Gemarkung Eging am See gemäß Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (WaldG) im Einvernehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt. Andere Rodungsgenehmigungen wurden nicht erteilt.

Zu 5. b) Welche Fachstellen wurden an der Erteilung der Rodungsgenehmigungen beteiligt (Datum und Inhalt vorhandener Stellungnahmen bitte angeben)?

Folgende Fachstellen wurden nach Mitteilung des Landratsamts mit den jeweils dargestellten Ergebnissen beteiligt:

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau hat den Rodungen am 08.09.2021: ohne Auflagen zugestimmt.
- Die Untere Naturschutzbehörde hat der Rodung am 14.10.2021 unter Auflagen zugestimmt. (Darunter die Erbringung einer Sicherheitsleistung, die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern sowie die Nachreichung eines landschaftspflegerischen Begleitplans)

Zu 5. c) Wann wurden die Geländemodellierungen bisher durchgeführt (bitte für Aufschüttungen und Rodungen getrennt angeben)?

Geländemodellierungen werden seit dem 17.05.2021 durchgeführt. Bei einer vom Landratsamt Passau durchgeführten Ortsbesichtigung im Juli 2021 war die Auffüllung bereits weit vorangeschritten.

Zu 6. a) Welche Vorkehrungen müssen bei Geländemodellierungen getroffen werden, um ein Abrutschen der Aufschüttungen zu verhindern?

Bei Geländemodellierungen und Aufschüttungen können je nach Art und Spezifikation des Bodens (bindig, nicht bindig, wasserempfindlich, wasserunempfindlich, hohe/geringe Scherfestigkeit), der Verfügbarkeit von Wasser (Oberflächenwasser, Schichtenwasser, Sickerwasser etc.), der Böschungsgestaltung (Neigung, Höhe), der zu schützenden Anlieger (oberhalb/an/unterhalb der Böschung) und des Schädigungspotentials stabilisierende, geotechnische Maßnahmen erforderlich sein.

Das Treffen geeigneter Sicherungsmaßnahmen wurden in der Baugenehmigung vom 12.10.2021 zur Auflage gemacht.

Zu 6. b) Wer haftet für Schäden an gesundem Wald infolge von Hangrutschen aufgrund von Geländemodellierungen?

Die Haftung für Schäden richtet sich, sofern es keine vertraglichen Vereinbarungen gibt, nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen insbesondere des Zivilrechts. Grundsätzlich haftet für Schäden an fremdem Eigentum der verantwortliche Verursacher.

Sofern durch einen Hangrutsch schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) entstehen, kann der Verursacher unter Umständen zur Sanierung des Bodens verpflichtet werden, § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG.

Zu 6. c) Gehört der aufgeschüttete, verlegte und verbreiterte Waldweg östlich der Pullman City Westernstadt und Pullman City Ferienpark zum Bebauungsplangebiet SO Pullman Ferienpark?

Nein.

Zu 7. a) Wann gingen Beschwerden beim LRA Passau bzgl. Bautätigkeiten und Rodungen der Firma Pullman City seit 2020 ein (bitte Beschwerdegründe nennen)?

Zu 7. b) Was wurde aufgrund dieser Meldungen unternommen (bitte einzeln angeben und handelnde Behörde nennen)?

Fragen 7. a) und b) werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Folgende Beschwerden sind beim Landratsamt Passau eingegangen:

1. Am 17.05.2021 ging eine Beschwerde wegen Rodungen und Abgrabungen an der Ostseite des Ferienparks ein.

Veranlassung: Am 25.05.2021 fand eine Baukontrolle des Landratsamts statt. Am

26.05.2021 folgte nach erneuter Ortseinsicht die schriftliche Baueinstellungsverfügung.

Im Rahmen des nachträglich gestellten Bauantrags wurden durch das Landratsamt Herkunftsnachweise und Deklarationsanalysen des eingebauten Auffüllmaterials gefordert. Am 21.07.2021 traf ein Gutachterbüro nach auf der Fl.-Nr. 1702 der Gemarkung Eging am See im Bereich der Auffüllung erfolgter Bodenuntersuchung die Feststellung, dass keine schädlichen Bodenveränderungen zu befürchten und das Material zum Einbau geeignet sei, weshalb weitere Maßnahmen nicht veranlasst waren.

2. Am 28.12.2021 ging eine Beschwerde wegen ungenehmigter Rodungen und Auffüllungen, der als rechtswidrig empfundenen Baugenehmigung für die Geländemodellierung und der Errichtung eines ungenehmigten Lagerplatzes ein.

Veranlassung: Am 03.01.2022 fand eine Baukontrolle des Landratsamtes statt. Am 25.01.2022 fand die Anhörung zur Beseitigung des Lagerplatzes statt. Die Bauherrin wurde zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustands zur Einreichung eines Bauantrags für die Auffüllungen aufgefordert.

3. Am 28.03.2022 sowie am 04.04.2022 gingen Beschwerden wegen neuer Rodungen und Auffüllungen mit Erdreich sowie der Verbreiterung und Sperrung des Waldweges ein.

Veranlassung: Die Beschwerde wurde wegen der Sperrung des gemeindlichen Waldweges am 29.03.2022 an den Markt Eging am See weitergeleitet. Am 04.04. und 11.04.2022 fanden jeweils Baukontrollen statt. Am 12.04.2022 folgte die Anhörung zur Beseitigung.

4. Am 04.04.2022 ging beim Sachgebiet Wasserrecht eine Beschwerde wegen erfolgten Abrutschens der Böschung sowie des unterhalb der Böschung liegenden Waldbodens einschließlich der darauf stehenden, teilweise sehr großen Bäume ein. Der dortige Wassergraben sei größtenteils schon mit Waldboden überdeckt.

Der für Gewässerverunreinigungen zuständige Mitarbeiter des Landratsamtes führte aufgrund der o.g. Beschwerde gemeinsam mit dem Flussmeister des Wasserwirtschaftsamtes eine Ortseinsicht durch. Es wurde festgestellt, dass sich der Oberboden in den Lauf des Rinnsales hinein verschoben hat, das Gewässer (Quellgebiet) jedoch vorerst nicht von den Anschwemmungen betroffen sei.

5. Am 09.04.2022 erfolgte eine Beschwerde wegen der Errichtung einer Werbeanlage aus Baumstämmen über der Gemeindestraße.

Veranlassung: Am 12.04.2022 wurde die Bauherrin aufgefordert, den für die Errichtung nötigen Bauantrag einzureichen.

6. Am 26.04.2022 ging eine Beschwerde wegen einer Hüttenerichtung im Eingangsbereich des Ferienparks ein. Hierzu hat bisher noch keine Veranlassung stattgefunden.

Zu 7. c) Welches Auffüllmaterial nach Bundesbodenschutzgesetz ist an dieser Stelle zulässig (bitte belegen)?

Im Falle der „Geländemodellierung Pullman City“ handelt es sich nicht um eine flächige Geländeauffüllung, sodass das Bundesbodenschutzgesetz keine Anwendung findet.

Das Material wurde nach Vorgaben ordnungsgemäß untersucht und beprobt. Die Auffüllung unterfällt nicht dem Anwendungsbereich des § 12 Bodenschutzverordnung (BBodSchV), da sie ein technisches Bauwerk darstellt. Im Ergebnis erfüllt das Material der Auffüllung die Anforderungen zum Einbau in technischen Bauwerken.

Zu 8. a) Wurden bei der Genehmigung des Bauantrags für Geländemodellierungen mögliche Auswirkungen (z.B. Ausschwemmungen aufgrund von Niederschlag) auf das nahe gelegene Flussperlmuschelprojekt berücksichtigt (bitte begründen)?

Da ein Teil der Geländemodellierung auf dem Grundstück der Flurnummer 1702, Gemarkung Eging am See, vor Erteilung der Genehmigung vorgenommen wurde,

wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine Worst-Case-Betrachtung im Hinblick auf Zauneidechse, Fledermäuse und Vögel verlangt. In der Genehmigung der Geländemodellierung wurde, da weder ein landschaftspflegerischer Begleitplan, noch eine artenschutzrechtliche Prüfung vor Eingriff erfolgten, eine schnellstmögliche Nachreichung gefordert (vgl. naturschutzfachliche Stellungnahme vom 14.10.2021, s. Antwort zu Frage 2. c)). Die Berücksichtigung der Flussperlmuschel wurde bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gefordert, da unter anderem durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid Abschwemmungen vorsorglich verhindert werden sollten. Eine entsprechende, in der baurechtlichen Genehmigung enthaltene Auflage einen landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen, wurde bisher nicht erfüllt.

Zu 8. b) Welche Auswirkungen der Abschwemmungen auf das Flussperlmuschelprojekt sind bereits jetzt ersichtlich?

Es konnten keine unmittelbaren Einschwemmungen in die Kleine Ohe, jedoch in dem Graben, der aus Richtung Pullman City in den Rohrwiesbach fließt und im Rohrwiesbach selbst festgestellt werden. Auswirkungen auf das Hyporheal durch Verschlammung können daher nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist ein Nachweis nicht erbringbar, da Einträge aus anderen Quellen ebenso zur Kolmation des Flussbettes beitragen können. Eine quellenabhängige Betrachtung ist diesbezüglich nicht möglich.

Zu 8. c) Wie beurteilt die Staatsregierung bei Niederschlag entstehende Abschwemmungen der Geländemodellierungen in Wasserläufe, die in den Bach des Flussperlmuschelprojekts münden?

Die naturschutzfachliche Qualität eines Fließgewässers hängt neben dem chemischen Zustand bzw. der Wasserqualität auch vom ökologischen Zustand ab. Die anthropogen verursachten Hauptprobleme unserer Fließgewässer sind - neben der Verbauung - diffuse Einträge aus der Landwirtschaft sowie aus anderen punktuellen Einleitungen. Abschwemmungen führen zu einer Verschlammung bzw. Kolmation-des sonst lückigen Gewässerbettes (Hyporheal), was explizit bei kiesigen Flussbettsubstraten zu einer starken Beeinträchtigung der Gewässerorganismen führt. Abschwemmungen in Wasserläufe, welche in Bäche des Flussperlmuschelprojektes münden sind daher grundsätzlich als nachteilig zu betrachten. Die

Abschwemmungen aus Geländemodellierungen wirken sich im Hinblick auf die Flussperlmuschel ebenso nicht positiv aus.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Bernreiter
Staatsminister