



Regierung von Niederbayern

Höhere Landesplanungsbehörde

Landesplanerische Beurteilung

des Vorhabens

**„mittelalterlicher Natur- und Erlebnispark
mit Übernachtungseinrichtung
im Zwieseler Winkel“**

Vorhabenträger:

Renaissance Projektierungs GmbH

Landshut, Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	4
B.	Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens.....	4
I.	Gegenstand des Vorhabens	4
1.	Projektbeschreibung	4
2.	Beschreibung der Projektbestandteile	5
II.	Das angewandte Verfahren	6
1.	Einleitung und Verlauf des Verfahrens	6
2.	Beteiligte des Anhörungsverfahrens.....	6
3.	Einbeziehung der Öffentlichkeit.....	7
C.	Wesentliche Ergebnisse der Anhörung	7
D.	Raumordnerische Bewertung des Vorhabens.....	7
I.	Raumbezogene überfachliche Belange.....	8
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	8
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	9
II.	Raumbezogene fachliche Belange des Siedlungswesens	10
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	10
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	11
III.	Raumbezogene fachliche Belange der natürlichen Lebensgrundlagen und der umweltbezogenen Schutzgüter	12
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	12
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	14
IV.	Raumbezogene fachliche Belange von Forst- und Landwirtschaft	21
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	21
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	22
V.	Raumbezogene fachliche Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Tourismus	23
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	23
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	24
VI.	Raumbezogene fachliche Belange des Verkehrs	25
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	25
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	26
VII.	Raumbezogene fachliche Belange der Wasserwirtschaft.....	27
1.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	27
2.	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung	28
E.	Gesamtbewertung	29
F.	Abschließende Hinweise	30

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das Vorhaben „mittelalterlicher Natur- und Erlebnispark mit Übernachtungseinrichtung im Zwieseler Winkel“ ist nicht raumverträglich, da es den Erfordernissen der Raumordnung nicht entspricht.

B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens

I. Gegenstand des Vorhabens

1. Projektbeschreibung

Im Zwieseler Winkel im Landkreis Regen soll ein mittelalterlicher Natur- und Erlebnispark mit Übernachtungseinrichtung errichtet werden. Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist eine Burganlage (einschließlich eines Hotelbetriebes mit 180 Betten, Restaurants und weiteren Freizeiteinrichtungen), deren Baustil an das späte Mittelalter angelehnt sein soll. Des Weiteren sind ein Handwerkerdorf, in welchem die Geschichte des Handwerks im Bayerischen Wald nach- und dargestellt werden soll, sowie ein Veranstaltungsareal geplant, welches zur Durchführung von Festspielen und anderen (Groß-)Veranstaltungen dienen soll. Zwei Themenpfade sollen im weiteren Umfeld der Burg angelegt werden. Das Plangebiet befindet sich auf dem Kellerberg und erstreckt sich zum größeren Teil auf das Gemeindegebiet von Lindberg, zum kleineren Teil auf das der Stadt Zwiesel.

Der geplante Standort ist baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Demnach ist ein Bebauungsplan (Sondergebiet gemäß § 11 BauGB) aufzustellen und die Flächennutzungspläne der beiden Kommunen sind zu ändern. Derzeit wird das Plangebiet forstwirtschaftlich genutzt und ist nicht erschlossen. Am Kellerberg wurde früher ein Bergwerk betrieben, von dem noch einige Stollen erhalten sind. Südlich des Plangebiets befindet sich die zur Stadt Zwiesel gehörende Wohnsiedlung Rotkot.

Der Flächenbedarf für den geplanten Natur- und Erlebnispark mit Übernachtungseinrichtung beläuft sich laut Planunterlagen auf 5,3 ha (bei Erschließungsvariante C). Der umgebende Wald umfasst weitere 10,4 ha.

Tabelle 1: Auszug aus dem Erläuterungsbericht (S. 21) zum geplanten Flächenbedarf

Flächenbedarf des Vorhabens	
Burg mit Umgriff	5.590 m ²
Dorfbereich	4.850 m ²
Erholungsfläche	3.930 m ²
Agrarbereiche inkl. Tierhaltung	19.460 m ²
Veranstaltungs-/Eventgelände	8.190 m ²
Park- und Lagermöglichkeiten	5.120 m ²
Flächenbedarf für Themenpfad Industrie	3.100 m ²
Zufahrtsstraße (bei Variante C)	4.150 m ²
Umgebender Wald	103.970 m ²

Die Realisierung des Vorhabens ist in drei Bauabschnitten geplant, wobei zunächst das Burgareal mit Handwerkerdorf sowie Erschließungsstraßen, Parkplätze und unter anderem das Eventareal errichtet werden sollen. In einem weiteren Bauabschnitt erfolgt laut Planunterlagen das Anlegen der Lehrpfade und in einem dritten Schritt die Errichtung von Parkplät-

zen im Ort Zwiesel. Für die gesamten Baumaßnahmen ist ein Zeitraum von zwei Jahren veranschlagt. Die Baukosten belaufen sich laut Planunterlagen auf 13 Mio. €, einschließlich Grundstücke, Inbetriebnahme und Erstausrüstung.

2. Beschreibung der Projektbestandteile

In den Raumordnungsunterlagen sind die verschiedenen Projektbestandteile des mittelalterlichen Natur- und Erlebnisparks mit Übernachtungseinrichtung, in unterschiedlichem Detaillierungsgrad, wie folgt dargestellt:

Burghotel

Bei der geplanten Burg handelt es sich um ein Gebäude aus modernen Bauelementen und Naturmaterialien. Es sind zwei Restaurants, ein Rittersaal, Tagungsräume, Eventkeller und 90 Doppelzimmer in die Burganlage integriert. Zudem sind eine Sonnenterasse, ein Weingewölbe und ein Gewölbekeller für Ausstellungen, Konzerte und Kulturveranstaltungen sowie ein Wellnessbereich geplant. Einige Bereiche der Burg sollen auch von Tagesgästen genutzt werden können.

Handwerkerdorf

Im unmittelbaren Umfeld der Burg soll ein Bergbaudorf aus dem späten Mittelalter mit regionalem Bezug entstehen, in welchem die Geschichte des Bayerischen Waldes bis ins Mittelalter zurück interaktiv gezeigt wird. Die einzelnen Gebäude sind in einfachster Bauform, niedrig und ohne Keller geplant. Typische Handwerksberufe sollen in einer museumsähnlichen Einrichtung, die u.a. auch Schulklassen ansprechen soll, dargestellt werden. Die Hütten, in welchen sich unterschiedliche Handwerke präsentieren sollen, sind dauerhafte Bauten, die verpachtet werden. Das Handwerkerdorf ist ganzjährig für Besucher geöffnet, ohne Eintritt.

Erholungsflächen

Hierbei handelt es sich um naturbelassene Parkflächen, in denen die Einbindung von Felsbildungen, Aussichtspunkten, Waldwiesen, Abbaustellen, Höhlen usw. im Vordergrund steht.

Themenpfad Agrar (mit Tierhaltung)

Die Agrarflächen umfassen laut Planunterlagen Kräuter- und Obstgärten, einfachen Ackerbau und Kleintierhaltung, ggf. auch Großtierhaltung.

Themenpfad Industrie

Zum geplanten Themenpfad Industrie werden im Erläuterungsbericht keine weiteren Informationen angeführt. Lediglich im Planungskonzept (Anlage 1 der ROV-Unterlagen) finden sich weitere Hinweise zu der Ausgestaltung des Themenpfades, wie z.B. die Darstellung einer Pechsiederei.

Veranstaltungsfläche

Das Eventareal zur regionalen Belebung des Tourismus soll für Großevents, die über mehrere Tage stattfinden, ausgerichtet sein. Bei geplanten 39 Veranstaltungstagen wird mit einem Aufkommen von rund 40.000 Besuchern gerechnet.

Bezüglich der Parkplatzsituation sollen im unmittelbaren Umfeld zum Burghotel Parkplätze errichtet werden, die Platz für 120 Pkws und vier Busse bieten sollen. Zudem soll ein temporärer Parkplatz für Großevents (ca. 900 Stellplätze) errichtet werden; die Nutzung bestehender Parkplätze im Ort Zwiesel ist vorgesehen. Ein Shuttle-Bus soll Besucher und Mitarbeiter dann von den im Ort gelegenen Parkplätzen zum Natur- und Erlebnispark transportieren.

Insgesamt sollen durch das Konzept die Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen bedient werden: vom Aktivurlauber, über Gesundheits- und Wellnessgäste, sowie Familie und Erlebnistouristen, als auch Geschäftsreisende, Veranstaltungs- und Tagesgäste und Interessierte an Natur- und sanftem Tourismus.

II. Das angewandte Verfahren

1. Einleitung und Verlauf des Verfahrens

Aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens, der ökologischen Bedeutung des Standortes und der mit dem Vorhaben verbundenen überörtlichen Auswirkungen wurde das Vorhaben als erheblich überörtlich raumbedeutsam eingestuft. Deshalb leitete die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 02.06.2017 ein Raumordnungsverfahren nach Art. 24 und Art. 25 BayLplG ein. Die Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, bis spätestens 22.07.2017 eine Stellungnahme abzugeben.

Mehreren Beteiligten wurde angesichts der Komplexität des Projekts eine Terminverlängerung eingeräumt. Um verschiedene offene Punkte zu klären, fanden verschiedene Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange sowie mit dem Antragsteller statt. Am 10.10.2017 wurde das Projekt und dessen Auswirkungen im Rahmen einer Fachstellenbesprechung im Landratsamt Regen erörtert. Am 17.12.2017 teilte der Antragsteller mit, dass er im Rahmen einer Konzeptänderung auf einen Großteil der Veranstaltungen verzichten wolle.

Nach Auswertung aller Stellungnahmen und Gespräche konnte das Raumordnungsverfahren abgeschlossen werden.

2. Beteiligte des Anhörungsverfahrens

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Raumordnungsverfahren seitens der Regierung von Niederbayern beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Regen
- Landkreis Regen
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Gemeinde Lindberg
- Stadt Zwiesel
- Gemeinde Bayerisch Eisenstein
- Gemeinde Frauenau
- Markt Bodenmais
- Stadt Regen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk Netz GmbH

- Bezirk Niederbayern – Fachberatung für Fischerei
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Fachabteilung München
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region Süd
- Deutscher Alpenverein e.V.
- IHK für Niederbayern
- Kultur- und Förderkreis Nationalpark Bayerischer Wald e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald
- Naturpark Bayerischer Wald
- PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
- Staatliches Bauamt Passau
- Stadtwerke Zwiesel
- Tourismusverband Ostbayern e.V.
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Anhörungsverfahrens ist im nachfolgenden Kapitel C enthalten.

3. Einbeziehung der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, sich zum Vorhaben zu äußern. Dazu wurden die Verfahrensunterlagen nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung während der allgemeinen Öffnungszeiten sowohl bei der Gemeinde Lindberg als auch bei der Stadt Zwiesel vom 13.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 ausgelegt. Die vorgebrachten Äußerungen wurden der Regierung von Niederbayern übermittelt. Außerdem wurden mit Einleitung des Raumordnungsverfahrens die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Regierung von Niederbayern eingestellt, worauf in der Bekanntmachung explizit hingewiesen wurde.

C. Wesentliche Ergebnisse der Anhörung

Die wesentlichen Ergebnisse der Anhörung sind im Anhang zu dieser landesplanerischen Beurteilung zusammengefasst.

D. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Maßstab für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Donau-Wald (RP 12) enthaltenen einschlägigen Ziele (Z) und Grundsätze (G), sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie sonstige überörtlich raumbedeutsame Belange. Ziele der Landesplanung sind zu beachten; Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Landesplanung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Art. 3. Abs. 1 Satz 1 BayLplG).

Im Raumordnungsverfahren geht es um die grundsätzliche Frage, ob das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung raum- und umweltverträglich ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen das Vorhaben sprechen oder durch die Umsetzung von Maßgaben ausgeräumt werden können.

Basis für die landesplanerische Beurteilung sind neben den Informationen zu dem Vorhaben, die den Antragsunterlagen zu entnehmen sind, die im Rahmen des Anhörungsverfahrens bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen raumbedeutsamen Stellungnahmen. Darüber hinaus haben die in Abstimmungsgesprächen gewonnenen Erkenntnisse Eingang in die landesplanerische Beurteilung gefunden.

In den nachfolgenden Abschnitten werden jeweils zunächst die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung angeführt und daran anschließend die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Erfordernissen beurteilt.

I. Raumbezogene überfachliche Belange

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (LEP 1.1.1 Z)

„Die räumliche Entwicklung Bayerns ist in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten.“ (LEP 1.1.2 Z)

„Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“ (LEP 1.1.2 Z)

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ (LEP 1.1.3 G)

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“ (LEP 1.4.1 G)

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder Ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.“ (LEP 2.2.3 Z)

„Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.“ (RP 12 A I 1 Z)

„Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,

- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen,
- eine abgestimmte grenzübergreifende Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik und Oberösterreichs.“ (RP 12 A I 1 G)

„Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen. Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.“ (RP 12 A II 1.4 G)

„Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaauraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.“ (RP 12 A II 2 Z)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die überfachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung stellen in ihrer Zusammenschau ein raumstrukturelles Entwicklungsleitbild dar, in dem verschiedene Entwicklungsvorstellungen und fachliche Anforderungen zusammenfließen.

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit sind dabei wesentliche Leitlinien der bayerischen Raumentwicklung. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen sind die grundlegende Voraussetzung für eine räumlich ausgewogene Entwicklung. Die Nachhaltigkeit bildet den bei der Umsetzung anzusetzenden Wertmaßstab. Nur die gleiche Gewichtung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange stellt eine langfristig tragfähige Raumentwicklung sicher. Zu dieser zählt auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und endogenen Potenziale des jeweiligen Teilraumes (vgl. LEP 1.1.1 Z, RP 12 A I 1 Z).

Das geplante Vorhaben soll in der Region Donau-Wald realisiert werden. Diese Region ist insgesamt als ländlicher Raum eingestuft. In der Vergangenheit war der Bayerische Wald, insbesondere auch aufgrund seiner ehemaligen Lage am Eisernen Vorhang, wirtschaftlich unzureichend entwickelt und vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Eine teils unzureichende Infrastrukturausstattung, mangelnde Erwerbsmöglichkeiten und ungünstige demographische Rahmenbedingungen charakterisieren diese Teilregion auch weiterhin, weshalb der Landkreis Regen auch einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet wurde (vgl. LEP 2.2.3 i.V.m. Anhang 2 des LEP).

Gemäß RP 12 A II 1.4 G hat sich die Region Donau-Wald als Leitbild auferlegt, den Abbau der vorhandenen Entwicklungsunterschiede im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten, der natürlichen Voraussetzungen und unter Nutzung der regionalen Fähigkeiten und endogenen Potenziale anzustreben. Zu den größten endogenen Potenzialen der Region zählen die Schönheit und Vielfalt der Landschaft, das kulturelle Erbe der gewachsenen Kulturlandschaften sowie gute Voraussetzungen für den in der Region bedeutenden Wirtschaftszweig Tourismus.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und um auch künftigen Generationen gleichwertige Ausgangsbedingungen zur Verfügung zu stellen, ist es unerlässlich, die ökologischen, ökonomischen

und sozialen Ansprüche an den Raum gleichrangig zu behandeln. Ist jedoch durch ein raumbedeutsames Vorhaben eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen, die nicht ausgeglichen werden kann, zu befürchten, haben die Belange der Ökologie Vorrang (vgl. LEP 1.1.2 Z). Somit ist es auch in der Region Donau-Wald erforderlich, die natürliche landschaftliche Schönheit der Region zu erhalten und zu schützen.

Der geplante mittelalterliche Natur- und Erlebnispark soll laut Erläuterungsbericht das kulturelle Erbe, insbesondere hinsichtlich des alltäglichen Lebens im Mittelalter, erlebbar und nachvollziehbar machen und dieses Gut dadurch an nachfolgende Generationen weitergeben. Durch das Vorhaben können in der Region Donau-Wald wertvolle Arbeitsplätze sowohl im Dienstleistungsbereich als auch ggf. für regionale Handwerker entstehen. Auch die Authentizität und das Naturerleben sollen einen wichtigen Stellenwert im Gesamtkonzept einnehmen. Hinsichtlich dessen greift das geplante Vorhaben die unterschiedlichen Aspekte bzw. Grundpfeiler von Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit auf.

Die Region Donau-Wald bietet durch intakte Ökosysteme Rückzugsmöglichkeiten für gefährdete Pflanzen- und Tierarten, weshalb laut RP 12 A II 2 Z keine weiteren Belastungen im Zuge der gewerblich-industriellen Weiterentwicklung erfolgen sollten. Damit das Vorhaben mit den überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, ist der ökologischen Komponente in allen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beizumessen. Ressourcen sollen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Somit haben unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich zu erfolgen (vgl. LEP 1.1.3 G).

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung, da es grundsätzlich dazu geeignet ist, den betreffenden Teilraum positiv zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist aber, dass den ökologischen Belangen bei der Planung und Nutzung ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

II. Raumbezogene fachliche Belange des Siedlungswesens

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„(...) Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG)

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (LEP 3.3 G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder*

an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,

- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.“ (LEP 3.3 Z)*

„Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.“ (RP 12 B II 1.2 G)

„Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.“ (RP 12 B II 1.3 G)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die baulichen Anlagen des Vorhabens sollen überwiegend auf dem Gebiet der Gemeinde Lindberg verwirklicht werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindberg stellt im Bereich des Plangebietes keine Siedlungsflächen dar. Im Flächennutzungsplan der flächenmäßig nur gering betroffenen Stadt Zwiesel ist im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Rotkot-Siedlung eine Siedlungsfläche dargestellt. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist gemäß LEP-Ziel 3.3 ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.

In der Regel kommen als geeignete Siedlungseinheiten insbesondere Hauptsiedlungsgebiete in Frage, die nach Größe, Erschließung und Lage im Gemeindegebiet die geplante bauliche Entwicklung tragen können. Eine geeignete Siedlungseinheit wird beispielsweise dann in der Regel nicht vorliegen, wenn die anzubindende Fläche einen deutlich größeren Flächenumfang in Anspruch nimmt als die Siedlungseinheit, an die sie angebunden werden soll. Bezüglich der Größe kann dies bei der vorgelegten Planung gerade noch hingenommen werden.

Zwischen der Rotkot-Siedlung und dem geplanten Hotelkomplex ist ein Höhenunterschied von ca. 100 m bei einer Entfernung von ca. 300 m festzustellen. Das geplante Burghotel ist somit deutlich abgesetzt von der Rotkot-Siedlung geplant und würde aufgrund der Topographie über dieser „thronen“, ohne dass eine Verbindung erkennbar wäre. Zwar sind zwischen Siedlung und Burghotel auch mit dem Vorhaben verbundene Nutzungen vorgesehen; die wenigen im Wald geplanten Schautafeln und Hütten entlang des Themenpfades Industrie sind aber ebenso wenig wie die Freiflächen bzw. Lichtungen des Themenpfades Agrar geeignet, ein siedlungsstrukturelles Band bzw. Bindeglied zwischen Rotkot-Siedlung und Burghotel zu knüpfen. Eine Anbindung im Sinne des LEP Bayern 2013 ist somit nicht gege-

ben; ein Widerspruch zu den fachlichen Zielen der Raumordnung im Bereich des Siedlungswesens liegt vor.

Das Anhörungsverfahren hat zudem aufgezeigt, dass die Voraussetzungen, das Plangebiet über die Rotkot-Siedlung zu erschließen (verkehrliche Belastung durch hohe Besucherfrequenz vor allem bei Großveranstaltungen, Immissionsschutz, ablehnende Haltung der Stadt Zwiesel usw.), nicht gegeben sind. Insbesondere während der geplanten Großveranstaltungen und Events ist mit einer großen Besucherzahl zu rechnen. Eine Abwicklung des damit verbundenen Verkehrs durch die Rotkot-Siedlung ist problematisch, weil die vorhandene Anwohnerstraße sehr steil und für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt ist.

Ausnahmen vom Ziel der Anbindung sind zulässig, wenn z.B. aufgrund einer im obigen Ziel genannten abschließenden Fallgestaltung die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Beispielsweise ist ein Abweichen möglich, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist oder wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann. Keine der beiden Ausnahmen ist jedoch beim geplanten Vorhaben einschlägig. Ein Ausnahmetatbestand vom Anbindegebot ist somit nicht ersichtlich.

Durch die derzeit laufende Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes, insbesondere auch des Ziels 3.3, wird voraussichtlich ein zusätzlicher, touristische Großprojekte betreffender Ausnahmetatbestand zu den Ausnahmen des Anbindegebotes hinzukommen. Diese zusätzliche Ausnahmeregelung bezieht sich jedoch auf überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen. Beherbergungseinrichtungen sind davon ausgenommen.

In den Raumordnungsunterlagen wird ein Abweichen von den Vorgaben der Anbindung insbesondere mit der Attraktivität der Anlage begründet. Es handele sich laut Planunterlagen um eine Einrichtung in der freien Natur, die besonders dem Bedürfnis nach Ruhe und Entspannung durch die Alleinlage zugutekommen soll. Dem entgegen steht jedoch die konzeptionelle Ausrichtung mit Großveranstaltungen und mehreren tausend erwarteten Besuchern pro Jahr.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass als eigentliche neue Siedlungsentwicklung nur die Hauptbaukörper des geplanten Vorhabens, also die eigentliche Burganlage mit dem Hotel, angesehen werden können. Diese sollen deutlich abgesetzt von dem in südlicher Richtung vorhandenen Siedlungsrand errichtet werden. Somit entsteht durch die Planung ein neuer Siedlungsansatz in der freien Landschaft ohne städtebaulichen Zusammenhang zu der bestehenden Rotkot-Siedlung. Dies würde der Zersiedelung der Landschaft gezielt Vorschub leisten. Das Vorhaben widerspricht diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung, was mit entsprechendem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen ist.

III. Raumbezogene fachliche Belange der natürlichen Lebensgrundlagen und der umweltbezogenen Schutzgüter

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„Das Landschaftsbild Bayerns soll in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologi-

schen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben. Es sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Land- und Forstwirtschaft und der Naturschutz ihren Beitrag dazu leisten können, das Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 BayLplG)

„Der Raum soll in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, des Klimas, der Erholung sowie als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen entwickelt, gesichert oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederhergestellt werden. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sollen unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen gestaltet werden. Naturgüter sollen sparsam und schonend in Anspruch genommen werden. Das Gleichgewicht des Naturhaushalts soll nicht nachteilig verändert werden.“ (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG)

„Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 10)

„(...) Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. (...)“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG)

„Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach i. Rottal sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.“ (RP 12 B I 1.2 Z)

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie

- naturnahe, artenreiche Wälder
- Wiesentäler
- Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche
- Hochmoore, Niedermoore
- Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen
- Altwässer
- Naturnah stehende Gewässer
- Flachwasser- und Uferbereiche

erhalten werden.

Hingewirkt werden soll auf

- die Entwicklung naturnaher Wälder
- die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen
- die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.“ (RP 12 B I 2.1.1 Z)

„Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden.“ (RP 12 B I 2.4 Z)

„Bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.“ (RP 12 B IV 5.4 G)

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (LEP 7.1.1 G)

„Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.“ (LEP 7.1.2 Z)

„In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.“ (LEP 7.1.3 G)

„Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.“ (LEP 7.1.3 G)

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.“ (LEP 7.1.5 G)

„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“ (LEP 7.1.6 G)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

a) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch sind sowohl während der geplanten Bauphase von zwei Jahren als auch während des Betriebes des mittelalterlichen Natur- und Erlebnisparks mit Übernachtungseinrichtung zu erwarten.

Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Gebäudekomplex der Burg in Fertigelementen auf das Areal transportiert werden soll, um Baulärm zu reduzieren. Sofern die Erschließung über den Schleiferweg erfolgt, muss mit Beeinträchtigungen durch den baubedingten Verkehr auf die Anwohner der Rotkot-Siedlung gerechnet werden.

Lt. Erläuterungsbericht ist mit folgenden Fahrzeugbewegungen während des Betriebes der Anlage zu rechnen:

Tabelle 12: Pkw Fahrzeugbewegungen pro Woche

Pkw-Fahrbewegungen pro Woche		
Quelle	Tagzeit	Nachtzeit
Hotel	378	35
Tagesgäste	224	0
Handwerker (Dorf)	210	0

Tabelle 13: Pkw-Fahrbewegungen pro Jahr

Pkw-Fahrbewegungen pro Jahr		
Quelle	Tagzeit	Nachtzeit
Events	10980	180

Tabelle 14: Lkw-Fahrbewegungen pro Woche

Lkw-Fahrbewegungen pro Woche		
Quelle	Tagzeit	Nachtzeit
Lieferverkehr	14	0

Tabelle 15: Auflistung der Großveranstaltungen und Eventtage im Jahr

Auflistung der Großveranstaltungen und Eventtage im Jahr			
Veranstaltungstyp	Anzahl der Veranstaltungen	Veranstaltungstage je Event	Eventtage im Jahr
Mittelaltermarkt	3	3	9
Festspiele	1	9	9
Musikveranstaltungen	3	1	3
Märkte und Sonderevents	3	2	6
Gartenfeste	6	2	12
Summe	16	-	39

Tabelle 16: Bus-Fahrzeugbewegung im Jahr

Bus-Fahrbewegungen im Jahr		
Quelle	Tagzeit	Nachtzeit
Hotel (bei 53 Kalenderwochen)	106	0
Events	2028	0
Shuttlebus (täglich)	9490	0

Abbildung 1: Verkehrsbewegungen bei Betrieb lt. Erläuterungsbericht

Um den Lärm für die Anwohner der Rotkot-Siedlung möglichst gering zu halten, ist geplant, dass weitestgehend nur die Übernachtungsgäste den Parkplatz auf dem Burgareal benutzen. Tagesbesucher sollen die Parkplätze im Ort verwenden und zu Fuß oder mit dem Shuttlebus zum Natur- und Erlebnispark gelangen. Das Personal soll ebenfalls den Shuttlebus nehmen, um zum Arbeitsplatz zu gelangen.

Dem im Raumordnungsverfahren vorgelegten Schallgutachten ist zu entnehmen, dass die Einhaltung der jeweils relevanten Richt- und Grenzwerte möglich ist. Die beteiligten Fachstellen bestätigen, dass die Prüftiefe des vorgelegten schalltechnischen Gutachtens für die Bewertung im Raumordnungsverfahren grundsätzlich ausreichend ist. Mehrere schalltechnische Gesichtspunkte müssen jedoch noch näher betrachtet werden:

- Zum einen sind die geplanten Veranstaltungen (z.B. Livekonzerte) im vorgelegten Gutachten als seltene Ereignisse nach 18. BImSchV zu berücksichtigen. Das hat zur Folge, dass höhere Immissionsrichtwerte angesetzt werden. Der Technische Umweltschutz am Landratsamt Regen zieht jedoch in Zweifel, dass es sich hierbei tat-

sächlich um besondere Ereignisse und Veranstaltungen handelt. Die Beurteilung von anlagenbedingtem Verkehr auf öffentlichen Straßen unterliegt jedoch einer Interpretation darüber, welcher Lärm noch dem Anlagenbetrieb und welcher Lärm dem öffentlichen Verkehr zuzurechnen ist. Bleibt man bei dieser Berechnungsgrundlage, muss im nachfolgenden Verfahren eine detaillierte schalltechnische Begutachtung insbesondere der Veranstaltungen gefordert werden.

- Das den Raumordnungsunterlagen beigegefügte schalltechnische Gutachten bezieht sich gemäß dessen Titel auf die Errichtung und den Betrieb des mittelalterlichen Natur- und Erlebnisparks. Eine Auseinandersetzung mit Lärm, Erschütterungen und Luftverschmutzung während der Bauphase ist im Gutachten nicht erfolgt.
- Bezüglich der Parkplätze fehlen detaillierte Aussagen hinsichtlich möglicher Eingriffe und Auswirkungen. Eine schalltechnische Überprüfung der temporären Parkmöglichkeiten bei Großveranstaltungen liegt noch nicht vor.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Aussagekraft des in den Raumordnungsunterlagen enthaltenden Gutachtens zum Teil in Zweifel gezogen, wobei hier insbesondere die prognostizierten Lkw-Fahrten und die Auswirkungen während der Bauphase im Allgemeinen thematisiert wurden. Es wird beispielweise in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass einige Veranstaltungen bis nach 22 Uhr geplant sind. Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass der Shuttle-Betrieb nur tagsüber eingesetzt werden soll. Für die Anwohner stellt sich daher insbesondere die Frage, mit welchen Beeinträchtigungen durch Veranstaltungsbesucher, die in der Nacht das Areal wieder in Richtung externer Parkplätze verlassen, zu rechnen ist.

Vor allem der bau- und betriebsbedingte Verkehr wird sich auf die Anwohner negativ auswirken. Diese negativen Auswirkungen kommen in einem Raum zu tragen, der bisher überwiegend unbelastet ist. Im Ist-Zustand ist praktisch kein Durchgangsverkehr vorhanden.

Ein Aspekt, der sowohl mehrfach von der Öffentlichkeit als auch von der Stadt Zwiesel vorgebracht wurde, ist der Zustand der bestehenden Erschließungsstraße durch die Rotkot-Siedlung. Die Straße hat eine starke Steigung bzw. ein starkes Gefälle, womit nicht nur erhöhte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen und Probleme bei winterlichen Straßenverhältnissen einhergehen. Sowohl die Rotkotstraße als auch der Schleiferweg sind bautechnisch nicht für eine höhere Verkehrsbelastung ausgelegt. Eine Erneuerung ist bei der aktuellen Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Bei der Nutzung als Erschließungsstraße wäre jedoch mit völlig anderen Belastungen zu rechnen und somit eine Ertüchtigung bzw. ein Ausbau aufgrund der geringen Fahrbahnbreite unumgänglich. Die Stadt Zwiesel lehnt eine Verkehrserschließung über das Wohngebiet Rotkot daher ab.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Rotkot-Siedlung vom geplanten Vorhaben durch ein höheres Verkehrsaufkommen während der Bauphase und auch später (insbesondere durch den Verkehr bei Großveranstaltungen) betroffen sein wird. In Anbetracht der zu erwartenden hohen Besucherzahlen und dem damit verbundenen großen Verkehrsaufkommen ist insbesondere bei Abend- und Wochenendveranstaltungen eine erhebliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm zu befürchten.

Durch das Vorhaben werden Beeinträchtigungen ausgelöst, die nur teilweise vermeidbar sind. Dabei ist insbesondere die Erschließung durch ein Wohngebiet negativ zu bewerten. Dieses Ergebnis ist mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Kellerberg, der als Standort des geplanten Burghotels vorgesehen ist, gilt als naturschutzfachlich sehr bedeutend. Im Stollen des ehemaligen Bergwerks befindet sich ein bedeutsames Fledermausquartier. Unter anderem überwintern dort Arten wie das Große Mausohr, das Braune Langohr, die Nord-, Wasser-, Mops-, Fransen-, Beckstein-, Bartfledermaus sowie die in Niederbayern bereits als ausgestorben klassifizierte und im Jahr 2009 wiederentdeckte Kleine Hufeisennase. Der Kellerberg wird von den Tieren ganzjährig als Jagdhabitat, Balzplatz und Sommerquartier genutzt. Zusätzlich wurden insgesamt weitere sieben Arten im Umgriff des Stollen balzend oder jagend nachgewiesen, was darauf schließen lässt, dass sich womöglich Sommerquartiere in Baumhöhlen und Felsspalten befinden. Im Sinne von LEP-Grundsatz 7.1.6 ist es erforderlich, diesen Lebensraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Jahr 2015 hat der Landkreis Regen das Bergwerkseigentum Rotkot für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erworben. Dafür hat der Landkreis Regen Mittel des Bayerischen Naturschutzfonds in Anspruch genommen. Zielsetzung dieser Förderung ist es, ausreichenden und dauerhaften Schutz für die vorkommenden Arten zu gewährleisten. Dem betreffenden Förderbescheid ist zu entnehmen, dass Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, untersagt sind. Hierunter fallen vor allem die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten, soweit sie nicht der Sicherung des Schutzzweckes dienen,
- das Bergwerk in seiner Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse und andere Höhlenbewohner zu beeinträchtigen und
- eine seiner Funktion als Fledermausquartier zuwiderlaufende Nutzung auszuüben.

Zugunsten des Fördergebers ist laut Umweltamt auch eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen, die alle Maßnahmen untersagt, die den Zwecken des Fledermausschutzes zuwiderlaufen. Des Weiteren wurde die Sanierung des Eingangsbereiches des Stollens durch den Landkreis Regen in den letzten Jahren durchgeführt. Auch hierbei ist die Zielsetzung, die Lebensbedingungen für die Fledermäuse langfristig zu verbessern und vor allem deren Monitoring zu vereinfachen.

Der Stellungnahme des Landkreises ist zu entnehmen, dass das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht den Bemühungen zur Sicherung des Fledermausbestandes zuwiderläuft. Eine Beeinträchtigung der Fledermäuse kann insbesondere im Bereich des Themenpfades Industrie nicht ausgeschlossen werden. Es ist bislang nicht geklärt, ob der Landkreis Regen seine Bemühungen und sein Interesse zur dauerhaften Sicherung und Verbesserung des Fledermausquartiers zugunsten des geplanten Vorhabens zurückstellt oder gar aufgibt.

Das in den vorliegenden Planunterlagen enthaltene Gutachten untersucht, ob sich die Errichtung und der Betrieb des Vorhabens mit dem Fledermausvorkommen und dem Artenschutzrecht vereinbaren lassen. Die höchste Aktivität wurde im sog. Gipfelbereich des Kellerbergs festgestellt. Beide vorhandenen Stollenöffnungen werden ganzjährig von Fledermäusen befliegen. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die Realisierung des Projekts bezüglich der Fledermausvorkommen hinsichtlich Bau und Betrieb der Anlage als sehr anspruchsvoll, aber planerisch lösbar ist. Dies erfordere aber eine durchgängige Orientierung an den Lebensraumansprüchen der Fledermäuse. Es dürfe keine Störung der Tiere durch den Bau oder Betrieb des Vorhabens erfolgen. Verhalten und Abundanz der Tiere müssten dabei engmaschig verfolgt und kontrolliert werden.

Die im Gutachten geforderten Maßnahmen, wie ein ganzjähriges fledermausverträgliches Lichtkonzept, welches die Erschließungsstraßen sowie das Eventareal mit einschließt sowie Abschirm- und Leitstrukturen zur Kollisionsvermeidung fliegender Fledermäuse sind bei Umsetzung der Planung gemäß LEP-Grundsatz 7.1.6 einzuhalten. Des Weiteren ist eine fledermausfachlich kompetente ökologische Baubegleitung während des Baus und des Betriebes der Anlage erforderlich, um auf Verhaltensänderungen oder gar einen Rückgang der Tiere reagieren zu können. Wegen der herausragenden Bedeutung des Stollens für Fledermäuse ist zudem ein regelmäßiges Monitoring durchzuführen, um langfristige Beeinträchtigungen auszuschließen und ggf. mit geeigneten Schutzmaßnahmen frühzeitig reagieren zu können.

Das Gutachten bestätigt, dass der „Attraktionspunkt“ des Themenpfades Industrie, der am Eingangsbereich des Stollens eingerichtet werden soll, abzulehnen ist, da eine Störung der Fledermäuse an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. RP B IV 5.4 G).

Die durchgeführten Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten sind für das vorliegende Verfahren ausreichend. Bei Weiterführung der Planung ist ein umfassender Umweltbericht, bestehend aus einem Umweltverträglichkeitsgutachten, einem Ausgleichsflächenkonzept und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu erstellen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse wären für eine nachfolgende Bauleitplanung detaillierter zu beschreiben und verbindlich festzusetzen. Dies hat in enger Abstimmung mit Gutachter und unterer Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird das Vorhaben insbesondere zu einer Beeinträchtigung des dort vorhandenen Fledermauslebensraumes führen. Das damit verbundene Risiko für den Fortbestand dieser Population kann durch verschiedene Maßnahmen reduziert werden. Es verbleibt jedoch ein Rest beeinträchtigter Belange, was mit dem entsprechenden Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen ist.

c) Schutzgut Boden

Im Bereich des Kellerberges befindet sich das historische Bergwerk Rotkot. Mit mehreren Unterbrechungen des Bergwerksbetriebes wurden dort seit dem Jahr 1580 schwefelhaltige Eisenerze gewonnen. Das letzte Mal wurde das Bergwerk von 1953 bis 1955 geöffnet, um die zwei vor allem aus dem 18. Jahrhundert stammenden Stollen hinsichtlich möglicher Uranerzvorkommen zu untersuchen. Der erneute Erzabbau wurde jedoch nicht als wirtschaftlich erachtet und das Bergwerk ist seitdem infolge von Unrentabilität geschlossen. Das ehemalige Bergwerk ist heute der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es dient dem Schutz von Fledermäusen und hat sich, wie oben bereits angeführt, neben dem Silberberg bei Bodenmais zum artenreichsten und größten Fledermausquartier in Niederbayern entwickelt.

Im Jahr 2015 hat der Landkreis Regen das Bergwerk Rotkot für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erworben. Laut Umweltamt am Landratsamt Regen umfasst das erworbene grundstücksgleiche Recht neben den vorhandenen Stollen ein ca. 91 ha großes Gebiet, in welchem die Möglichkeit des Bergbaus grundsätzlich Vorrang hat. Ein absolutes Bauverbot innerhalb dieses Bereiches besteht zwar nicht, aber ein Rücksichtnahme-Gebot hinsichtlich einer (auch künftigen) Bergbautätigkeit ist zu beachten.

Das Vorhaben berührt das ehemalige Bergwerk an mehreren Punkten. Einige Projektbestandteile überplanen die untertägigen Stollenabschnitte, beispielsweise im Bereich des geplanten Eventareals oder im westlichen Bereich des Handwerkerdorfes. Der geplante The-

menweg Industrie sieht außerdem eine Freifläche im Bereich des Stollenzuganges zum ehemaligen Bergwerk vor.

Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Natur- und Erlebnisparks ist mit einem erhöhten Besucheraufkommen im gesamten Bereich des Kellerberges zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Wegeführung und Beschilderung ein erhöhtes Interesse am Bergwerk resultiert. Einige Stellen, insbesondere der einsturzgefährdete Bereich des Zugangsstollens, sind jedoch für die geplante Nutzung des Areals aus verkehrssicherungstechnischer Sicht nicht geeignet.

Entlang der unterirdischen Stollengänge des ehemaligen Bergwerks haben sich an einigen Stellen oberflächige Einsturztrichter, sog. Pingen, gebildet. Stollen- und Schachtpingen können im Allgemeinen zum einen unerwünscht durch Einbrüche oder zum anderen gezielt durch Sprengungen entstanden sein. Die vorhandenen Pingen deuten in der Regel auf oberflächennahe Abbaubereiche hin. Es ist nicht auszuschließen, dass durch ein Nachsinken bzw. Absacken weitere Einsturztrichter entstehen können.

So schließt das Bergamt Südbayern eine Beeinträchtigung durch untertägige Hohlräume nicht aus. Ob eine Anpassung oder Umkonstruktion der baulichen Anlagen aufgrund dessen notwendig wird, muss mittels einer Gesamteinschätzung der bergbaulichen Situation durch ein Fachingenieurbüro für Altbergbau bewertet werden. Dabei sind sowohl die Stollengänge als auch die ehemaligen Abbaubereiche zu verorten und insbesondere die überplanten Bereiche, wie z.B. das Eventareal, hinsichtlich der Standhaftigkeit zu untersuchen. Diese „Gefahrenstellen“ sind zusätzlich zu untersuchen und zu sichern, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Bei der Auswahl der Methodik und des Zeitpunktes einer bergbaulichen Gesamtuntersuchung muss dabei besonderes Augenmerk auf die Fledermauspopulation und deren Störanfälligkeit gelegt werden. Eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ist auch hierbei zu vermeiden.

Sofern eine Dokumentation der Stollen und ehemaligen Abbaubereiche, einschließlich der Größe der ehemaligen Hohlräume vorliegt, sind Maßnahmen zur Sicherung dieser Gefährdungspotenziale durch das Bergwerk festzulegen. Eine Lösung ist dabei zwischen dem untertage verkehrssicherungspflichtigen Landkreis, den oberflächlich verkehrssicherungspflichtigen Grundstücksbesitzern und dem Vorhabenträger herbeizuführen, um eine Schädigung Dritter auszuschließen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt des Weiteren mit, dass das ehemalige Bergwerk Rotkot als Geotop im Geotopkataster Bayern erfasst ist (Nr. 276G003). Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Aufgrund ihres besonderen Wertes für Wissenschaft, Forschung und Lehre können sie insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen. Im Erläuterungsbericht wird mehrfach Bezug auf das Geotop und explizit dessen Schutzwürdigkeit hingewiesen (vgl. 9.2.1). Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt die Auffassung des Vorhabenträgers, dass eine Beeinträchtigung des Geotops bei Umsetzung der Planung nicht zu besorgen sei. Bei der geplanten Einbindung des Geotops in den Themenpfad Industrie kann von einer geotouristischen Aufwertung des Objektes ausgegangen werden.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die direkt auf die bergbauliche Situation Bezug nehmen, sind weder im Regionalplan noch im Bayerischen Landesplanungsgesetz noch im Landesentwicklungsprogramm enthalten. Insofern können Erfordernisse der Raumordnung dem Vorhaben bei diesem Belang nicht entgegengehalten werden. Entsprechend der geschilderten Gegebenheiten und der damit verbundenen Risiken ist aber mit Einschränkungen oder Umplanungen des Vorhabenkonzeptes zu rechnen. Für eine nachfolgende Bauleitplanung ist eine detaillierte Untersuchung des geologischen Untergrundes zwingende Voraussetzung. Zum einen ist zu klären, ob der Planstandort einer Belastung durch die Gebäude und den Erschütterungen beim Bau überhaupt Stand hält und zum anderen ist eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auszuschließen.

d) Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben soll in einem landschaftlich hochwertigen Raum errichtet werden. Die besondere Qualität der Naturraumausstattung wird durch die Festsetzung dieses Gebietes als Landschaftsschutzgebiet und als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (vgl. RP 12 B I 2.1.2 i.V.m. mit Karte 3 „Landschaft und Erholung“) deutlich. Die beteiligten Fachstellen bewerten die Auswahl eines exponierten Außenbereichsstandortes daher durchwegs kritisch.

Die geplante Burganlage wird aufgrund ihrer exponierten und abgesetzten Lage das Landschaftsbild im Raum Zwiesel/Lindberg erheblich verändern. Nach Auffassung der meisten beteiligten Fachstellen dürfte diese Veränderung als ortsfremd und untypisch wahrgenommen werden, da der Bayerische Wald bislang allenfalls kleinere Burgruinen aufweist. Größe, Bauweise und Formensprache dieses geplanten Burgkomplexes sprechen dafür, dass das von Einheimischen und Gästen erwartete Landschaftsbild im Vorfeld des Nationalparks empfindlich beeinträchtigt wird.

Zweifelsohne kann sich ein solches Bauwerk aufgrund seiner Dimension nicht immer an einer ggf. vorhandenen Maßstäblichkeit orientieren, da eine Burg per se nur schwer mit anderen Gebäuden vergleichbar ist. Ein derart außergewöhnliches Gebäude wird wohl auch von verschiedenen Betrachtern unterschiedlich bewertet werden. Dennoch kann grundsätzlich eine möglichst kleinteilige und zurückhaltende Gestaltung der Baukörper dazu führen, die vom Regionalplan Donau-Wald geforderte schonende Einbindung touristischer Großprojekte in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. RP 12, B IV 5.4 G) zu gewährleisten.

Ein weiterer Aspekt, der an dieser Stelle anzuführen ist, ist die Lage des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung „Bayerischer Wald“ ist es Zweck der Festsetzung, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern, den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen und die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen. Des Weiteren ist es Zweck der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren sowie eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

Das geplante Projekt ist aufgrund der geschilderten Auswirkungen mit der Schutzgebietsverordnung Bayerischer Wald nicht vereinbar. Somit besteht hier ein Widerspruch zu einer sonstigen Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB. Eine Bauleitplanung wäre daher nur möglich, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG vorlägen oder eine Änderung bzw. eine Herausnahme des Plangebie-

tes aus dem Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald durch den Landkreis Regen erfolgen würde.

Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung ist aufgrund des Charakters und des Umfangs der Baumaßnahme nicht möglich. Eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald bleibt dem Landkreis Regen bzw. dessen Kreistagsgremium jedoch vorbehalten.

Des Weiteren befindet sich das Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen laut RP 12 B I 2.1.1 Z die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist daher dem Erhalt der prägenden Landschaftselemente bei Eingriffen in Natur und Landschaft am geplanten Standort besonderes Gewicht beizumessen.

Bezüglich möglicher Minimierungsmaßnahmen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Erläuterungsbereich auf eine umfangreiche Eingrünung des Natur- und Erlebnisparks hingewiesen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sollen Mischwälder sowie Waldsäume geschaffen werden, die die Burganlage in ihrer visuellen Wirkung in die Landschaft einbinden können. Diesbezüglich ist zu ergänzen, dass nicht nur eine optische Beeinträchtigung durch die Burganlage selbst erfolgt. Auch während der Bauphase und der geplanten Großveranstaltungen ergeben sich negative Auswirkungen auf das Landschaftserleben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Realisierung des Vorhabens mit einer dauerhaften Beeinträchtigung der Landschaftsfunktionen im Allgemeinen und des Landschaftsbildes im Besonderen einhergeht. Sowohl das Landschaftsschutzgebiet als auch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet müssten auf einer Fläche von über 15 ha reduziert bzw. überplant werden, um das Vorhaben zu ermöglichen. Auch wenn durch einzelne Maßnahmen diese negativen Wirkungen noch reduziert werden können, verbleibt ein ganz erheblicher Rest von Beeinträchtigungen, die mit dem entsprechenden Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen sind.

IV. Raumbezogene fachliche Belange von Forst- und Landwirtschaft

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„Die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion sollen erhalten und entwickelt werden.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG)

„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“ (LEP 5.4.1 G)

„Land- und forstwirtschaftliche genutzt Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“ (LEP 5.4.1 G)

„Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.“ (LEP 5.4.2 G)

„Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.“ (LEP 5.4.2 G)

„Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.“ (LEP 5.4.3 G)

„Gebiete für eine nachhaltige Bergland- und Bergwaldwirtschaft sollen erhalten werden.“ (LEP 5.4.3 G)

„Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.“ (RP 12 B IV 6.6 G)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Gemäß LEP-Grundsatz 5.4.1 dienen die bäuerlich geprägte Agrarstruktur sowie die nachhaltige Forstwirtschaft nicht nur der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, erneuerbarer Energie und nachwachsenden Rohstoffen, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der attraktiven Kulturlandschaften, der biologischen Vielfalt sowie dem Erhalt der vielfältigen räumlichen Identität. Für diese Agrar- und Waldstruktur sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen auch in Zukunft zu gewährleisten und zu sichern (vgl. LEP 5.4.1 G).

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Waldgebiet. Bei der Umsetzung des Projektes wären ca. 5,3 ha Waldfläche durch Rodung betroffen.

Wälder übernehmen neben der Rohstofffunktion wichtige weitere Funktionen, wie z.B. für den Klima- und Grundwasserschutz. Es ist gemäß RP 12 B 6.6 G von besonderer Bedeutung, insbesondere diejenigen Wälder der Region, die nach dem Waldfunktionsplan besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weisen darauf hin, dass der Vorhabenstandort im Waldfunktionsplan für die Region Donau-Wald als „Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz“ erfasst ist. Diese Teilflächen befinden sich im Bereich des Burghotels, des Handwerkerdorfes und im Bereich des Themenpfades Agrar. Ein Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz schützt gefährdete Standorte sowie benachbarte Flächen vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosion, Rutschungen, Steinschlag, Aushagerung und Humusabbau. Ziel des Waldfunktionsplanes ist es daher in erosionsgefährdeten Bereichen Wälder mit Aufgaben des Bodenschutzes so zu erhalten und zu pflegen, dass Bodenabtrag und Bodenverwehungen vermindert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nur dann nicht in erheblichem Umfang zu erwarten, wenn verschiedene Bodenschutzmaßnahmen umgesetzt und von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung überwacht werden.

Im Bereich des Themenpfades Agrar sind laut Erläuterungsbericht die Darstellung einfachen Ackerbaus und Kleintierhaltung vorgesehen. Tiere sollen zur Beweidung der Freiflächen eingesetzt werden. In unmittelbarer Nähe zum Handwerkerdorf sollen nach Möglichkeit weitere Flächen für die Großtierhaltung vorgesehen werden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft

und Forsten nimmt diesbezüglich an, dass landwirtschaftliche Betriebe hier Einkommensalternativen erschließen könnten. Das Fachzentrum Diversifizierung, angesiedelt am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Regen, bietet sich hier als Beratungspartner für Landwirte, aber auch für den Projektträger an.

Im Bereich der Burganlage wird die Zuwegung zu den Waldgrundstücken und damit die Waldbewirtschaftung teils erheblich erschwert. Die Waldgrundstücke befinden sich zum Teil an sehr steilen und felsigen Hängen. Aufgrund der Steillage müssen die Waldgrundstücke von zwei Seiten zugänglich bzw. befahrbar sein. Eine vorhandene Rückegasse würde durch das Vorhaben entfallen. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass eine uneingeschränkte Bewirtschaftung (Waldumbau, Aufforstung, Borkenkäferbekämpfung usw.) nicht weiter möglich ist. Beim Flurstück 671/10 handele es sich laut höherer Naturschutzbehörde um einen Körperschaftswald, der entsprechend einem Forstwirtschaftsplan (Art. 18 Satz 3 BayWaldG) vorbildlich zu bewirtschaften ist.

Der Wald hat neben seiner Nutz- und Schutzfunktion auch Erholungsfunktionen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeführt, dass dieses Gebiet als Naherholungsgebiet einen hohen Wert aufweist.

Außerdem soll im Themenpfad Industrie ein Kohlemeiler errichtet werden. Laut BayWaldG Art. 17 ist das Errichten oder Betreiben eines Kohlemeilers im Wald verboten.

Bezüglich der Belange der Fischerei ist festzustellen, dass Oberflächengewässer nicht unmittelbar betroffen sind. Die ökologische Gewässergüte des Regens und des im Osten verlaufenden Bachlaufes dürfen jedoch bei der noch abzuklärenden Abführung des Schmutzwassers nicht nachteilig beeinflusst werden. Zudem ist laut Landesfischereiverband Bayern e.V. der geplante Löschteich so zu gestalten, dass sich eine Fischfauna mit Amphibien natürlich einstellen kann. Ob dieser auch als Badeweiher genutzt werden kann, ist noch zu klären.

Das Vorhaben berührt die fachlichen Erfordernisse der Raumordnung im Bereich der Land- und Forstwirtschaft negativ. Durch Maßgaben können diese Beeinträchtigungen jedoch reduziert werden. Auch die Aufrechterhaltung des forstwirtschaftlichen Wegenetzes kann die negativen Wirkungen des Vorhabens etwas relativieren. Es verbleibt ein Rest nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen, die mit dem entsprechenden Gewicht in die Gesamtabwägung einzubeziehen sind.

V. Raumbezogene fachliche Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Tourismus

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„Die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft soll gestärkt werden.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG)

„Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.“ (LEP 5.1 G)

„In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Giesbach im Rottal sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.“ (RP 12 B IV 5.1 Z)

„Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.“ (RP 12 B IV 5.1 G)

„In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- und Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.“ (RP 12 B IV 5.1 G)

„Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u.a. von besonderer Bedeutung, 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 Beschäftigte*

entwickelt und durchgeführt werden.“ (RP 12 B IV 5.1 G)

„Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.“ (RP 12 B IV 5.3 Z)

„Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmäler erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.“ (RP 12 B IV 5.3 G)

„Bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.“ (RP 12 B IV 5.4 G)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die konzeptionelle Ausrichtung des Vorhabens zielt auf die Themen Entschleunigung und Erlebarmachung von Geschichte ab. Durch den Eventcharakter soll der mittelalterliche Natur- und Erlebnispark mit Hotelbetrieb als Ganzjahreseinrichtung auf dem Markt auftreten.

So begrüßen die beteiligten Fachstellen wie die ARBERLAND REGio GmbH grundsätzlich Investitionen in die touristische Infrastruktur, sofern sie einen wertvollen Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Angebotes leisten. Allerdings wird auch nachvollziehbar ausgeführt, dass die geplante Ausrichtung auf sehr viele Zielgruppen (z.B. Aktivurlauber, Erlebnistourismus, Familien, Gesundheits- und Wellnessgäste, Geschäftsreisende sowie Veranstaltungs- und Tagesgäste) zu Konflikten führen kann und noch nicht auf ein ausgereiftes touristisches Konzept schließen lässt. Gerade die Kombination aus Tagungs- und Familienurlaub ist aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse nicht leicht umsetzbar und auszugestalten.

Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung verschiedener Beteiligter auch nicht konfliktfrei in die tourismuspolitische Strategie des Landkreises Regen ein. Als naturnahe Ferienregion setzt man in erster Linie auf einen nachhaltigen, regionaltypischen, sozial- und umweltverträglichen Tourismus sowie auf die Wahrung der regionalen kulturellen Identität, was in hohem Maße dem Grundsatz des Regionalplans Donau-Wald entspricht, wonach die Naturpar-

ke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterentwickelt werden sollen (vgl. RP 12 B IV 5.1 G). Die Nationalparkregion wird dementsprechend als Ort für authentische Naturerlebnisse beworben. Zwar soll der geplante mittelalterliche Erlebnispark auch an den Themen Entschleunigung und Naturtourismus ausgerichtet werden, aber es ergeben sich doch auch erhebliche Konflikte zu dieser Ausrichtung. Zum einen stellt die geplante Rodung von ca. 6 ha Wald in einem Landschaftsschutzgebiet einen ganz erheblichen Eingriff in einem sensiblen Naturraum dar, zum anderen spricht die Größe des Vorhabens (180 Gästebetten, zwei Restaurants, insgesamt 480 Sitzplätze, 120 Kfz- und 8 Busstellplätze, Eventflächen für Großveranstaltungen usw.) nicht für ein Projekt im Sinne eines sanften Tourismus. Auch bergen die im Konzept enthaltenen Events und Großveranstaltungen sicherlich Konfliktpotential im Hinblick auf den Ansatz der „Entschleunigung“.

Gemäß Regionalplan Donau-Wald ist vor allem bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen und Feriendörfern, besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten (vgl. RP 12, B IV 5.4 G). Da Erholungssuchende und Touristen in der Region Donau-Wald eine naturnahe und abwechslungsreiche Landschaft mit orts- und gebietstypischen Eigenarten erwarten, stellt diese die Voraussetzung für einen attraktiven Tourismus dar. Im Interesse des Tourismus selbst darf demnach eine Anpassung der touristischen Infrastruktur nicht zu Lasten der Landschaft gehen. Nach Auffassung zahlreicher Fachstellen ist dies bei dem hier zu beurteilenden Vorhaben aus den genannten Gründen nicht zu vermeiden, wodurch sich ein erheblicher Konflikt mit dem eben zitierten Grundsatz des Regionalplans Donau-Wald ergibt (vgl. RP 12, B IV 5.4 G).

Die Tourismusdestination Bayerischer Wald definiert sich seit Jahren als naturnahe Ferienregion. Das Vorhaben steht hier in Konflikt zu dieser Ausrichtung (Landschaftsschutzgebiet, hoher Flächenverbrauch, Beeinträchtigung der Fledermäuse, usw.). Die Zielsetzungen des nachhaltigen Naturtourismus im engeren Sinne sind mit der geplanten Dimensionierung der Anlage kaum vereinbar. Insofern löst das Vorhaben erhebliche Konflikte mit den fachlichen Erfordernissen der Raumordnung im Bereich des Fremdenverkehrs aus, da die geforderte Rücksichtnahme auf den Erhalt von Natur und Landschaft als Grundlage einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft deutliche Defizite aufweist.

VI. Raumbezogene fachliche Belange des Verkehrs

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“ (LEP 4.1.1 Z)

„Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestattet werden.“ (LEP 4.1.2 G)

„Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs verbessert werden.“ (LEP 4.1.3 G)

„Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.“ (LEP 4.1.3 G)

„Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.“ (LEP 4.2 G)

„Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 11 BayLplG)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die raumordnerischen Erfordernisse hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur beleuchtet. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, die direkt oder indirekt auf den Menschen einwirken, werden im Rahmen des Schutzgutes Mensch thematisiert.

In den Planunterlagen sind die Erschließungsalternativen A bis E dargestellt, die sich jedoch hinsichtlich ihres Konkretisierungsgrades deutlich unterscheiden. Eine Erschließung des Standortes ist ausschließlich über private Grundstücke möglich. Die Varianten A bis C führen aus südlicher Richtung durch die Rotkot-Siedlung und sollen über den privaten Schleiferweg bis zum Burghotel fortgesetzt werden. Die Varianten D und E würden das Plangebiet aus Norden über eine Anbindung an die Kreisstraße REG 8 erschließen.

Die Varianten A bis C führen zunächst durch die Rotkot-Siedlung (Rotkotstraße) und dann weiter über einen vorhandenen Forstweg (Schleiferweg), der derzeit für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist und nur für Fußgänger, Radfahrer und zum Zwecke der Waldbewirtschaftung freigegeben ist. Durch die Rotkot-Siedlung führt bisher kein Durchgangsverkehr.

Einige Beteiligte, insbesondere auch die Stadt Zwiesel, führen erhebliche Zweifel an, ob sowohl die Rotkotstraße als auch der Schleiferweg bautechnisch (starke Steigung bzw. starkes Gefälle von bis zu 18 %, unzureichender Ausbauzustand) für eine höhere Verkehrsbelastung ausgelegt seien. Bei den Varianten A bis C muss damit gerechnet werden, dass eventuell erforderliche Grundstücksabtretungen zur Erschließung und zum Ausbau der Straßen von Anliegern der Rotkot-Siedlung abgelehnt werden. Des Weiteren geht aus der Stellungnahme der Stadt Zwiesel hervor, dass diese nur dann bereit ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wenn eine Erschließung des Plangebietes aus Norden (Variante D und E) erfolgt.

Das Staatliche Straßenbauamt nimmt zudem Bezug auf die vorhandene Linksabbiegespur von der B11 aus, welche dem jetzigen Linksabbiegeaufkommen der Rotkot-Siedlung genüge. Sollte die Kapazität dieser Linksabbiegespur bei Umsetzung des Vorhabens nicht ausreichen, sei diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlängern.

Die Varianten D und E sind in den Planunterlagen weniger konkret dargestellt. Beispielsweise erfolgen keine Flächenbilanzierungen. Es handelt sich hierbei um neu zu errichtende Straßen in einer Größenordnung von 1,1 – 1,7 km Länge durch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Nur teilweise sind hier bisher schmale Waldwege vorhanden. Damit stehen die Varianten D – E in Konflikt mit dem landesplanerischen Grundsatz, wonach ein Ausbau des vorhandenen Straßennetzes Vorrang hat vor dem Neubau (vgl. LEP 4.2, Satz 2 G). Ein Neubau entsprechend dieser beiden Varianten würde zu erheblichen Eingriffen und Versiegelungen in bisher nur waldbaulich genutzten Bereichen des Landschaftsschutzgebietes

führen. Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen sollen gem. LEP 4.1.1 Z nachhaltig erfolgen und gemäß BayLplG ist die Inanspruchnahme von Flächen durch die Entwicklung bestehender Verkehrsflächen zu vermindern.

Des Weiteren weist das Staatliche Bauamt Passau bezüglich der Varianten D und E darauf hin, dass eine wie in Abbildung 7 des Erläuterungsberichtes dargestellte Anbindung in einer Innenkurve aufgrund ungenügender Sichtverhältnisse auszuschließen sei. Ein Neuanschluss an die REG 8 an anderer Stelle muss mit dem Bauamt abgestimmt und richtlinienkonform ausgestaltet werden.

Die Gemeinde Lindberg führt außerdem an, dass der bestehende Skiliftbetrieb an der sog. "Lohwaldhäng" bei einer Erschließung aus Norden (Variante E) gefährdet sei bzw. nicht weiter betrieben werden könne, da die geplante Erschließung diesen durchschneide.

All dies zeigt, dass sich die Erschließung des geplanten Burggeländes als sehr komplex darstellt und keineswegs als gesichert gelten kann. Keine der geplanten Erschließungsvarianten besitzt derzeit eine gute Umsetzungswahrscheinlichkeit.

Alternativ wäre eine Erschließung durch den ÖPNV möglich und gem. LEP 4.1.3 G auch zu begrüßen. Das bisher vorliegende Konzept bleibt bei diesem Punkt allerdings vage.

Im unmittelbaren Umfeld zum Burghotel sind drei Parkplätze geplant, die bei einer Größe von ca. 2.600 m² Platz für 120 Pkws und vier Busse bieten sollen. Zudem ist die Nutzung bestehender Parkplätze im Ort Zwiesel geplant. Die Besucher sollen mit einem Shuttlebus von den im Ort gelegenen Parkplätzen zum Natur- und Erlebnispark gelangen können. Bei einer Erschließung aus Norden wird mit Stellplätzen am bestehenden Skilift geplant. Die in den Planunterlagen erwähnte Konzeption hinsichtlich Shuttle-Bus-Konzept und Parkplatzkapazität, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Großveranstaltungen, sind jedoch unzureichend dargestellt und nicht abschließend zu bewerten.

Sowohl die Rotkotstraße als auch der Schleiferweg (Varianten A – C) sind aufgrund ihres derzeitigen Ausbaustandes nicht geeignet, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die Varianten D und E sind bisher unzureichend dargestellt, erscheinen aber hinsichtlich ihres Verlaufs durch das Landschaftsschutzgebiet und ihrer schwierigen Anbindung an das überregionale Straßennetz nur schwer zu realisieren. Die verkehrliche Erschließung des Geländes als wesentliche Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Projektes kann angesichts der vorhandenen Erkenntnisse nicht als gesichert betrachtet werden.

VII. Raumbezogene fachliche Belange der Wasserwirtschaft

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“ (LEP 7.2.1 G)

„Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.“ (LEP 7.2.2 G)

„Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben.“ (LEP 7.2.3 Z)

2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Wasser ist gemäß LEP-Grundsatz 7.2.1 als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts eine unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen und stellt einen bedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Durch die zunehmende Inanspruchnahme des Naturhaushalts können auch die Funktionen des Wassers beeinträchtigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben sich negativ auf die Funktionsfähigkeit des Grundwassers auswirkt oder die oberirdischen Gewässer auf Dauer verschlechtert.

Nachdem das geplante Vorhaben fast gänzlich auf dem Gemeindegebiet Lindberg liegt, ist diese satzungsrechtlich für die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagwassers zuständig (vgl. LEP 7.2.3. Z). Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die Gemeinde Lindberg nur über die gemeindliche Leitung aus Ludwigsthal sichergestellt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die Trassierung der Zufahrtsstraßen nach den Varianten D oder E erfolgt. Laut Stadtwerke Zwiesel wäre technisch auch eine Versorgung des Planstandortes mit Trinkwasser aus dem Zwieseler Versorgungsnetz möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser kann nach derzeitigem Sachstand nicht als gesichert angesehen werden; eine Lösung erscheint jedoch möglich.

Die Gemeinde Lindberg vertritt die Auffassung, dass die Entsorgung des Abwassers nicht übernommen werden könne. Die zur Entsorgung vorgelegten Einwohnergleichwerte des geplanten Vorhabens können von der Kläranlage Ludwigsthal nicht mehr aufgenommen werden.

Die Rotkot-Siedlung (Stadt Zwiesel) wird bisher im sog. Mischsystem entwässert. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Die bestehenden Kanäle sind laut Angaben der Stadt Zwiesel an der Kapazitätsgrenze angelangt und vertragen aufgrund ihres Alters keine zusätzliche Belastung; neu anfallendes Schmutz- und Regenwasser kann nicht aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben anfallendes Schmutz- und Regenwasser müsste daher getrennt gesammelt und abgeleitet werden. Somit ist auch die Entsorgung des Abwassers nach derzeitigem Sachstand als nicht gesichert anzusehen, wobei mit entsprechendem finanziellen und technischen Aufwand eine Lösung möglich ist.

Die betroffenen Gebietskörperschaften gehen davon aus, dass sämtliche Kosten für erforderliche Einrichtungen zur Wasserversorgung und Maßnahmen zur Ableitung des Abwassers zu Lasten des Vorhabenträgers gehen müssten.

Alternativ soll Regenwasser in einen im Osten verlaufenden Bachlauf eingeleitet werden. Das Landratsamt Regen geht von der Notwendigkeit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens aus.

Hinsichtlich der Wasserversorgung erscheinen die prognostizierten 30 m³ pro Tag als sehr knapp bemessen. Bei Fortführung des Verfahrens wäre die benötigte Wassermenge detailliert aufzuzeigen.

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie der Löschwasserteich gespeist werden soll. Für den Fall, dass die Zuspeisung aus einem Gewässer erfolgen soll oder aus dem Teich eine Einleitung in ein Gewässer vorgesehen ist, ist hier ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für die Nutzung als Dorfweiher für Badezwecke ist das Gesundheitsamt am Landratsamt Regen zuständig.

Einige Fachstellen weisen darauf hin, dass sich im südlichen Bereich des Kellerberges eine Trinkwasseraufbereitungsanlage bzw. ein Hochbehälter befindet. Eine Beeinträchtigung dieser Anlage ist zu vermeiden (vgl. LEP 7.2.2 G).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden kann, wenn eine entsprechend detaillierte, schlüssige Gesamtkonzeption mit entsprechenden Nachweisen vorgelegt wird.

E. Gesamtbewertung

Im Rahmen der raumordnerischen Zusammenfassung ergibt sich für die Gesamtabwägung aller von dem Vorhaben berührten Belange folgende Ausgangssituation:

Das Vorhaben steht im Widerspruch zu dem fachlichen Ziel der Raumordnung im Bereich des Siedlungswesens, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z). Die exponierte Lage des geplanten Burghotels hoch über der etwa 300 m entfernten Siedlung Rotkot lässt auch langfristig keine städtebauliche Einbeziehung des Vorhabens erwarten.

Darüber hinaus ist bei einer Gegenüberstellung der für und gegen das Vorhaben sprechenden Gesichtspunkte den entgegenstehenden Belangen ein höheres Gewicht beizumessen.

Die Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Tourismus, des Verkehrs, von Land- und Forstwirtschaft, des Wassers und des Immissionsschutzes werden überwiegend negativ berührt, auch wenn hier einzelne Beeinträchtigungen durch Maßgaben noch reduziert werden können. Es besteht bei diesen Themen zudem noch Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit den jeweils zuständigen Fachbehörden. Gerade die derzeit noch unklare Erschließung des Gebietes, die auch nur mit sehr hohem Aufwand zu bewerkstelligen wäre, erschwert die Realisierung des Projektes.

Erheblich negative Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei den Belangen von Natur und Landschaft. Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind aufgrund der Projektdimension und des Standortes kaum vermeidbar. So kann der Schutz der dort vorkommenden, seltenen Fledermausarten auch bei Umplanungen nicht garantiert werden; ein dauerhaftes Monitoring wäre hier erforderlich. Nicht kompensierbar sind die nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Vorfeld des Nationalparks sowie der Verlust einer nicht kleinen Fläche im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Offen bleibt die Problematik des geologischen Untergrundes aufgrund des ehemaligen Bergwerkes und die damit verbundene Frage, ob am Standort eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Diese spezifische Fragestellung konnte im Rahmen des Raumordnungsverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Das mit einer Bebauung dieses Areals verbundene Risiko ist als erheblich einzuschätzen; eine Bebauung wäre nur auf der Basis eines aufwändigen Baugrundgutachtens zu verantworten, das die Standfestigkeit und nachhaltige Nutzbarkeit des Areals zweifelsfrei belegt.

Da das Vorhaben einem konkreten Ziel der Landesplanung widerspricht und zudem die gegen das Vorhaben sprechenden Belange die positiv berührten Gesichtspunkte deutlich überwiegen, ist das Vorhaben nicht raumverträglich.

F. Abschließende Hinweise

1. Die Grundlage für die landesplanerische Beurteilung bilden die vom Projektträger vorgelegten Unterlagen, die Stellungnahmen der am Verfahren Beteiligten sowie eigene ermittelte Tatsachen.
2. Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes entsprechend des Planungsstandes ein.
3. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen, noch die Bauleitplanung, noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.
4. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde.
5. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
6. Die am Raumordnungsverfahren beteiligten Kommunen und öffentlichen Stellen werden von der Regierung von Niederbayern über den Ausgang des Verfahrens informiert.
7. Die am Raumordnungsverfahren beteiligten Kommunen werden gebeten, die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung darüber zu informieren, dass die landesplanerische Beurteilung auf der Internetseite der Regierung von Niederbayern (www.regierung.niederbayern.bayern.de) eingestellt wird. Die Gemeinden erhalten hierzu ein separates Schreiben.

Landshut, den 07.02.2018

gez. Dr. Jürgen Weber
Abteilungsleiter