



Regierung von Niederbayern

Höhere Landesplanungsbehörde

Landesplanerische Beurteilung

des Vorhabens

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

Anhang

Zusammenfassung der Stellungnahmen

I. Gebietskörperschaften

Gemeinde Lindberg

Die Gemeinde Lindberg teilt mit, dass aufgrund unregelter Vorgaben und Voraussetzungen die Verwirklichung des Projektes äußerst kritisch zu sehen sei.

Bezüglich der Wasserversorgung teilt die Gemeinde Lindberg mit, dass die Versorgung mit Trinkwasser durch die Gemeinde Lindberg nur über die gemeindliche Leitung aus Ludwigsthal sichergestellt werden könne. Ausnahmslos jedoch nur dann, wenn die Trassierung der Zufahrtsstraße nach den Varianten D oder E (ab der Kreisstraße REG 8) erfolge. Die Entsorgung des Abwassers könne nicht von der Gemeinde Lindberg übernommen werden, da die zur Entsorgung vorgelegten Einwohnergleichwerte (EGW) des Vorhabens von der Kläranlage Ludwigsthal nicht mehr aufgenommen werden könnten. Die Kläranlage sei für 1.400 EGW zugelassen, wobei die derzeitige Auslastung knapp 1.300 EGW betrage. Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Gemeindegebiet Lindberg sei in den vorliegenden Unterlagen nicht geregelt.

Hinsichtlich der Straßenerschließung führt die Gemeinde Lindberg an, dass diese nur über private Grundstücke möglich sei. Bei „Variante E“ könne der bestehende Skiliftbetrieb an der „Lohwaldhäng“ nicht mehr durchgeführt werden, da sie den Skilifthag ab der Mitte des Geländes durchschneide.

Des Weiteren liege das vorgesehene Gelände im Naturpark sowie im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Bezüglich des Tourismus im Allgemeinen wird vom Gemeinderat Lindberg angemerkt, dass die vom Projektanten verwendeten touristischen Zahlen unrealistisch erscheinen. Diese Eingangsparameter seien jedoch elementar für die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Bezüglich des Tagestourismus ist der Gemeinderat der Auffassung, dass, nachdem die Zufahrt wahrscheinlich nicht über das Gebiet der Stadt Zwiesel erfolgen könne, auch ein Park & Ride-Konzept mit Shuttlebussen ab Zwiesel (Ortsteil Theresienthal) nicht möglich sei.

Zudem könnten von der Gemeinde Lindberg keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der finanziellen Aufwendungen seitens der Gemeinde Lindberg wird mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben zwar fast gänzlich auf dem Gemeindegebiet Lindberg liege und die Gemeinde Lindberg daher satzungsrechtlich für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers zuständig sei. Ausnahmslos gelte für das Vorhaben aber, dass für dessen Erschließung eine finanzielle Belastung jeglicher Art und Weise für die Gemeinde Lindberg ausgeschlossen sein müsse. Die Gemeinde sei Empfängerin von Stabilisierungshilfe, welche keinerlei freiwillige Leistungen zulasse.

Die aktuell angesetzten Baukosten von 13 Mio. € für das gesamte Bauvorhaben erscheine allein durch den Bau der Zufahrtsstraße, der Erstellung der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen usw. unrealistisch.

Stadt Zwiesel

Die Stadt Zwiesel teilt mit, dass sie dem Vorhaben positiv gegenüberstehe für den Fall, dass die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Hinweise beachtet würden:

Die Stadt Zwiesel sei bereit, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines interkommunalen Bebauungsplans durch entsprechende Beschlüsse einzuleiten. Eine Verpflichtung, die Bauleitpläne zu ändern bzw. aufzustellen ergäbe sich aus diesem Beschluss jedoch nicht.

Der Vorhabenträger plane, die verkehrliche Erschließung des Vorhabens von der B11 aus über die bestehenden Ortsstraßen Rotkotstraße und Schleiferweg zu führen. Rotkotstraße und Schleiferweg lägen in einem im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiet, das bisher keinen Durchgangsverkehr aufweise. Die Straße habe eine starke Steigung bzw. ein starkes Gefälle, womit erhöhte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen und Probleme bei winterlichen Straßenverhältnissen einhergehen würden. Rotkotstraße als auch Schleiferweg seien bautechnisch, insbesondere wegen des Alters und Ausbauszustandes nicht für eine höhere Verkehrsbelastung ausgelegt. Die Anlieger dürften weder finanziell noch anderweitig belastet werden. Die Stadt lehne eine Verkehrserschließung über das Siedlungsgebiet Rotkot ab.

Der zuständige Abwasserentsorger sei die Gemeinde Lindberg. Das Siedlungsgebiet Rotkot sei im sog. Mischsystem entwässert. Ein Regenwasserkanal sei nicht vorhanden. Die bestehenden Kanäle seien an der Kapazitätsgrenze angelangt und verträgen aufgrund ihres Alters keine zusätzliche Belastung; neu anfallendes Schmutz- und Regenwasser könne nicht aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben anfallendes Schmutz- und Regenwasser seien getrennt zu sammeln und abzuleiten. Die Kosten für erforderliche Maßnahmen zur Ableitung des Abwassers müssten zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Der zuständige Wasserversorger sei die Gemeinde Lindberg. Technisch sei eine Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser aus dem Zwieseler Versorgungsnetz möglich. Dies könne nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Lindberg erfolgen. Die Kosten für die dafür erforderlichen Einrichtungen seien vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die mitgeteilte Wassermenge vom 30 m³/d erscheine als zu gering angesetzt. Unterhalb des Vorhabengebiets befände sich die Trinkwasseraufbereitungsanlage der Stadt Zwiesel. Schädliche Einflüsse durch das geplante Vorhaben seien auszuschließen und vorher nachzuweisen.

Tagestouristen sollten nach der Beschreibung im Erläuterungsbericht mittels eines Park-&-Ride-Konzepts von externen Parkplätzen bei Theresienthal zum Erlebnispark gelangen. Zwar wäre ein Shuttlebus erwähnt, jedoch nicht explizit aufgeführt, wer diesen betreiben solle. Falls das Konzept von einer Erweiterung der Stadtlinie ausgehe, wäre dies mit zusätzlichen Kosten für die Stadt verbunden. Der Ortsteil Rotkot sei bisher nicht in das Stadtbuskonzept eingebunden. Die Linie ende in Theresienthal bzw. von Fürhaupten aus gesehen an der B11. Ein Shuttle-Bus-Verkehr sei auf eigene Kosten bzw. Kostenersatz durch den Vorhabenträger bzw. Betreiber des Parks einzurichten und zu betreiben.

Die aufgrund des Eingriffs in Natur- und Landschaft erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen seien durch den Vorhabenträger zu erbringen. Die Stadt erkläre sich bereit, über erforderliche Ausgleichsflächen zu verhandeln.

Bezüglich des Tourismus teil die Stadt Zwiesel mit, dass die angegebene Auslastung im Juli/August mit nur 55 % bzw. 65 % zu niedrig angesetzt erscheine; diese Monate seien in der Statistik der Stadt insgesamt die auslastungsstärksten. Eine Auslastung im Dezember von 80 % erscheine hingegen nicht realistisch, da sich die Auslastung im Dezember nach der Erfahrung der Stadt auf die letzten acht Tage reduziere. Hier erscheine eine Auslastung von max. 30 % realistisch. Die statistischen Angaben des Erläuterungsberichtes zu Zwiesel entsprächen nicht den Daten der Stadt. In der Fußzeile des Berichtes werde das Statistische Landesamt als Quelle angegeben, das aber nur die gewerblichen Zahlen erfasse. Insgesamt lägen die Übernachtungen zum 31.12. 2015 (gewerblich und privat) bei 299.434 (2014: 296.888), die Gästeankünfte bei 43.665 (2014: 43.265) bei insgesamt 156 (2014: 155) angemeldeten Betrieben. Die Auslastung aller Zwieseler Gastgeber gesamt sinke mit Hinzunahme der privaten Betten auf rund 28,5 %.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren habe sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Errichtung der Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sich notwendig erweisender Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten

und der Kosten für notwendige Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verpflichten. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht gänzlich durchgeführt und ein Rückbau notwendig werde, sei der Rückbau im Bebauungsplan festzusetzen, im Durchführungsvertrag zu vereinbaren und entsprechend finanziell abzusichern.

Da sich die geplante Anlage bis auf wenige Ausnahmen fast ausschließlich auf dem Gebiet der Gemeinde Lindberg befände, sei die Stadt Zwiesel der Auffassung, dass die Gemeinde Lindberg die Federführung des interkommunalen Projekts übernehmen solle.

Gemeinde Bayerisch Eisenstein

Die Gemeinde Bayerisch Eisenstein teilt mit, dass in der Verwirklichung des Projektes ein weiteres Werbeobjekt gesehen werde, um Übernachtungsgäste, aber auch Tagestouristischen anzuziehen. Es bestehe die Chance, mit dem geplanten Burghotel die gesamte Region und den Tourismus vor Ort zu stärken. Die Gemeinde befürworte das Vorhaben als einen wichtigen Beitrag zur touristischen Entwicklung der „Zwieseler Winkel Gemeinden“. Da das Gemeindegebiet Bayerisch Eisenstein nicht direkt von der geplanten Bebauung betroffen sei, wird angemerkt, dass der Eingriff in die Natur nur mit Bedacht vorgenommen werden solle.

Gemeinde Frauenau

Die Gemeinde Frauenau weist darauf hin, dass das Vorhaben zustimmend zur Kenntnis genommen werde.

Markt Bodenmais

Der Markt Bodenmais teilt mit, dass keine Bedenken gegen den mittelalterlichen Natur- und Erlebnispark mit Übernachtungseinrichtung bestünden.

Stadt Regen

Seitens der Stadt Regen besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.

Landratsamt Regen – Stellungnahme des Kreisbauamtes

Das Kreisbauamt am Landratsamt Regen teilt mit, dass das geplante Vorhaben auf die Errichtung einer kommerziellen, touristischen Einrichtung überregionaler Bedeutung mit einer in Teilbereichen bis zu zehngeschossigen Bebauung abziele. In Anlehnung an historische Vorbilder werde für das Bauwerk ein entsprechend auffälliger Außenbereichsstandort auf einem im Landschaftsbild weithin sichtbaren Höhenrücken beansprucht.

Des Weiteren teilt das Kreisbauamt mit, dass als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens eine Ausweisung des Standorts im Flächennutzungsplan als Sondergebiet sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sei. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB solle die Bauleitplanung dazu beitragen, das Landschaftsbilds baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Ferner sei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 letzter Halbsatz BauGB bei der Aufstellung der Bauleitplanung die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds besonders zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben sei aufgrund des exponierten Standorts sowie aufgrund der hohen Bebauung in der Fernwirkung stark auffällig und nicht geeignet, sich in das Landschaftsbild einzufügen. Die im Rahmen der Bauleitplanung notwendige Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild werde vermisst. Gründe, die die von der angestrebten Auffälligkeit ausgehenden, negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bauplanungsrechtlich rechtfertigen, seien nicht erkennbar.

Im Rahmen der notwendigen Anpassung des Flächennutzungsplans seien in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die in den Projektunterlagen enthaltene Alternativenbetrachtung erfülle die diesbezüglichen Anforderungen. Im Ergebnis erreiche der gegenständliche Standort lediglich Rang fünf der Bewertung. Gründe, die einen Ausschluss der vier besser bewerteten Standorte rechtfertigen, seien aus den Un-

terlagen nicht ersichtlich. Mit der Auswahl des gegenständlichen Standorts als Sondergebiet im Flächennutzungsplan bestehe vor diesem Hintergrund kein Einverständnis.

Die Zufahrt zur geplanten Einrichtung erfolge über die schmale, innere Erschließungsstraße eines bestehenden Wohngebietes. In Anbetracht der zu erwartenden hohen Besucherzahlen und dem damit verbundenen großen Verkehrsaufkommen sei insbesondere bei Abend- und Wochenendveranstaltungen eine erhebliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm zu befürchten. Die schmale Erschließungsstraße sei zudem nicht geeignet, das zeitweise hohe Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es bestünden erhebliche Zweifel, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung in der Planung ausreichend Berücksichtigung fänden. Die in den Projektunterlagen enthaltene Kurzbewertung alternativer Erschließungsmöglichkeiten beschränke sich auf eine grobe, verbale Schilderung alternativer Straßentrassen und liefere keine prüfbareren Aussagen.

Landratsamt Regen – Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes

Mit den Unterlagen werde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, dessen Prüftiefe für das Raumordnungsverfahren ausreichend sei. Es stelle zusammenfassend fest, dass die Planung auf die vorhandene schutzwürdige Bebauung abgestimmt werden könne. Zwei schalltechnische Schwerpunkte müssten allerdings näher betrachtet werden:

Laut Gutachten seien die geplanten Veranstaltungen (Livekonzerte, die in die Nachtzeit hineinreichen) als seltene Ereignisse nach 18. BImSchV zu berücksichtigen, um die dort anzuwendenden höheren Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Inwieweit es sich hier tatsächlich um besondere Ereignisse und Veranstaltungen handelt, sei rechtlich zu beurteilen. Immerhin gehe man bereits in diesem Verfahren - auch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und der Parkplatzproblematik - ebenso wie beim Vorhalten von geeigneten Flächen von der Durchführung dieser Veranstaltungen aus. Bleibe man dabei diese Betrachtungsweise anzuwenden, müsse in nachfolgenden Verfahren nochmals eine detaillierte schalltechnische Begutachtung insbesondere der Veranstaltungen, die in die Nachtzeit hineinreichen, gefordert werden. Bereits hier werden Auflagen zur Lärminderung bzw. -begrenzung formuliert, die schon in die Berechnung eingeflossen sind.

In Bezug auf die Parkplätze seien im Erläuterungsbericht temporäre Parkmöglichkeiten bei Großevents und eine landwirtschaftliche Fläche für 900 Fahrzeuge aufgeführt. Eine schalltechnische Überprüfung dazu gäbe es nicht. Gleichzeitig würden öffentliche Parkplätze genannt. Es sei zu prüfen, ob auf diesen Parkflächen eine nächtliche Nutzung vorgesehen sei.

Landratsamt Regen – Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen teilt mit, dass das Vorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald und im Außenbereich liege. Eine planmäßige Bebauung sei mit dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes in der Regel nicht vereinbar. Daher dürften Flächennutzungs- und Bebauungspläne als planerisch folgende Schritte grundsätzlich keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet festsetzen.

Die Darstellung könne im Einzelfall durch Befreiung nur zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Bebauung ist nur geringfügig (z. B. zur Ortsabrundung), tangiert nur den Randbereich des Landschaftsschutzgebiets und stellt einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet dar und das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsbestandteil müssen durch die Bauleitplanung in ihrer Substanz unberührt bleiben. Dies sei bei der vorgelegten Planung nicht gegeben. Sie greife in das Landschaftsschutzgebiet, das an dieser Stelle von einer siedlungsfreien, waldbestanden Bergkette geprägt sei, ein und durchbräche damit auch eine optisch wahrnehmbare Grenze des intakten Landschaftsschutzgebietes.

Das beabsichtigte Vorhaben laufe zudem dem besonderen Schutzzweck des § 3 der LSG-Verordnung zuwider, insbesondere werde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit

den für den Naturhaushalt bedeutsamen Wäldern und die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes beeinträchtigt. Das Vorhaben sei daher grundsätzlich abzulehnen.

Um im Vorfeld die Auswirkungen auf bestimmte Tiergruppen einschätzen zu können, wurden teilweise Erhebungen durchgeführt, die für das vorliegende Verfahren ausreichend seien. Bei Weiterführung der Planung sei eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Des Weiteren teilt die Untere Naturschutzbehörde bezüglich der geplanten Erschließung mit, dass die Auswirkungen durch die Varianten D und E nicht ausreichend dargestellt seien. Es handele sich hier um neu zu bauende Straßen in einer Größenordnung von 1,1-1,7 km Länge. Nur teilweise seien auf diesen Trassen schmale Waldwege vorhanden. Ein Neubau durch diese Varianten führe zu erheblichen Eingriffen und Versiegelungen in bisher nur waldbaulich oder durch Erholungssuchende genutzten Bereichen. Dem stehe eine große Verkehrsbelastung der Rotkot-Siedlung durch die Varianten A bis C gegenüber. Eine alternative Lösung der Verkehrsthematik durch den ÖPNV bliebe bisher entsprechend der Unterlagen sehr vage. Es fehlten detailliertere Aussagen bezüglich möglicher Eingriffe durch den zusätzlichen Parkplatz mit 900 Stellplätzen und seine Verfügbarkeit.

Es wird des Weiteren mitgeteilt, dass sich im Rotkot-Stollen des ehemaligen Bergwerks ein landesweit bedeutsames Fledermausquartier befände. Unter anderem hätten Arten wie das Große Mausohr, das Braune Langohr, die Nord-, Wasser-, Mops-, Fransen-, Bechstein-, Bartfledermaus sowie die 2009 zum ersten Mal in Niederbayern wiederentdeckte Kleine Hufeisennase ihr Winterquartier (neun Arten mit ca. 100-150 Individuen). Der Landkreis Regen habe das Bergwerkseigentum „Rotkot“ erworben und saniere dieses Jahr den Eingangsbereich, um das Quartier für Fledermäuse zu optimieren. Darüber hinaus sei durch die Untersuchung die ganzjährige Nutzung des Kellerberges als Jagdhabitat, Balzplatz und Sommerquartier festgestellt worden. Dies erfordere für die weiteren Verfahren ein hohes Maß an Integration der Artenschutzbelange in die Planung und Ausführung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bisher nicht ausreichend berücksichtigt seien die hinteren Stollengänge und der im Gutachten so bezeichnete „Gipfel“, der nicht dem tatsächlichen Berghochpunkt entspreche. Die Stollengänge seien mit einem Sicherheitsbereich von jeglicher Bebauung/Nutzung freizuhalten, um eine Beeinträchtigung des Stollens oder Gefährdung der Verkehrssicherheit auszuschließen. Die Breite des Sicherheitsstreifens stehe in Zusammenhang mit dem geologischen Untergrund. Die bereits vorhandenen Pingens entlang der Stollengänge seien Hinweise auf Bewegungen im Untergrund und sprächen für einen Sicherheitsabstand. Das Umfeld des „Fledermaus-Gipfels“ sei, soweit von den Fledermausaktivitäten her erforderlich, ebenfalls von einer Bebauung freizuhalten. Der Themenpfad Industrie sei naturschutzfachlich abzulehnen, da eine Störung der Fledermäuse dadurch nicht ausgeschlossen werden könne.

Insgesamt komme es durch das Projekt zu erheblichen Eingriffen im Bereich von Flächen „mittlerer Bedeutung“ für Arten und Lebensräume, ohne dass die alternativen Erschließungen berücksichtigt worden wären. Die Einstufung im Bericht werde als zu gering eingeschätzt. Hier sei das Landschaftsbild noch nicht berücksichtigt worden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes seien insgesamt unzureichend dargestellt.

Landratsamt Regen – Stellungnahme Wasserwirtschaft

Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf werde verwiesen.

Nach derzeitigem Sachstand sei die Wasserversorgung mit Trinkwasser wasserrechtlich als nicht gesichert anzusehen.

Sofern anfallendes Schmutzwasser zur Kläranlage Zwiesel abgeleitet werde, seien wasserrechtliche Belange nicht betroffen. Andernfalls sei detailliert zu erläutern wie die Abwasserbehandlung und -ableitung erfolgen solle.

Sofern anfallendes Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem der Stadt Zwiesel eingeleitet werde, seien wasserrechtliche Belange nicht betroffen. Ob eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation der Stadt Zwiesel erlaubt werde, läge im Zuständigkeitsbereich der Stadt Zwiesel.

Alternativ solle das Regenwasser in einen Im Osten verlaufenden Bachlauf eingeleitet werden. Ohne einer detaillierten Planung vorzugreifen, sei davon auszugehen, dass an die Einleitungsstelle befestigte Flächen größer 1.000 m² angeschlossen sein werden. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Gewässer sei daher keine wasserrechtlich erlaubnisfreie Einleitung i. S. des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG), so dass die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich sei, da eine Gewässerbenutzung gemäß § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedürfe. Diese Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Niederschlagswassers so gering gehalten werden, wie dies bei Anwendung der in Betracht kommenden Regeln der Technik möglich sei.

Im Rahmen des hierzu notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens werde vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf als amtlicher Sachverständiger geprüft, ob die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer eingehalten werden.

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

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete seien nicht betroffen.

Landkreis Regen

Der Landkreis Regen habe über die staatlichen Fachstellen hinaus auch noch folgende Fachbereiche beteiligt und komme zu folgender Bewertung:

1. Touristische Sicht: Nach der Einschätzung der für den Landkreis zuständigen Arberland REGio GmbH werde es für bedenklich erachtet, ob und inwieweit sich das Vorhaben mit der seit Jahren aufgebauten strategischen Ausrichtung des Landkreise hin zu einem nachhaltigen Naturtourismus vereinbaren lasse.
2. Fledermausquartier im Bergwerk Rotkot: Der Landkreis habe 2015 das Eigentum des in unmittelbarer Nähe befindlichen Bergwerks Rotkot erworben, in dem sich ein bedeutendes Fledermausquartier befände. Aus naturschutzrechtlicher Sicht laufe das Vorhaben den Bemühungen zur Sicherung des Fledermausbestandes zuwider.
3. Kreisheimatpflege: Von der Kreisheimatpflegerin, Frau Cornelia Schink, werde das Vorhaben negativ bewertet.

Der zuständige Ausschuss für Wirtschafts-, Umwelt- und Tourismusfragen habe sich mit dem Vorhaben befasst. Er schließe sich den Stellungnahmen der staatlichen Fachstellen und den darüber hinaus eingeholten Fachanhörungen aus den Bereichen Tourismus, Kreisheimatpflege und Naturschutz an. Der Ausschuss empfehle den betroffenen Gemeinden, bei weiteren Planungsgesprächen möglichst frühzeitig mit dem Projektträger einen städtebaulichen Durchführungsvertrag abzusprechen, der auch eine Rückbauverpflichtung enthalte.

Stellungnahme der ARBERLAND REGio GmbH

Grundsätzlich sei zu betonen, dass jegliche Anstrengungen, die der Unterstützung eines qualitätsorientierten und nachhaltigen Tourismus dienen, begrüßens- und unterstützenswert seien. Das Gleiche gelte für Maßnahmen, die der Ansiedelung von Betrieben, Schaffung von Arbeitsplätzen und damit der wirtschaftlichen Förderung der Region dienen.

In den letzten Jahren sei nach umfangreichen Marktforschungsmaßnahmen, wissenschaftlichen Studien sowie unter Einbeziehung und Berücksichtigung vorhandener natürlicher Ressourcen zukunftsorientiert und mit möglichst vielen touristischen Akteuren eine strategische Ausrichtung des Tourismus im ARBERLAND eingeleitet worden. Wichtigste Grundlagen seien die nachhaltige Entwicklung des Naturtourismus mit all seinen Ausprägungen sowie Qualitätssteigerung und Serviceimplementierung.

Hervorzuheben sei in diesem Kontext, dass bei der Entwicklung des Naturtourismus besonderer Wert auf den Erhalt der Naturlandschaft gelegt werde, sowie deren empfindlichen und schützenswerten einzigartigen Vorkommnisse in Fauna und Flora. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Naturpark und Nationalpark Bayerischer Wald sowie der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Regen wie auch den Staatsforsten und der Privatwaldbesitzer sei daher unabdingbar im Sinne eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Tourismus.

Das dem Raumordnungsverfahren zu Grunde liegende Vorhaben sollte auf keinen Fall eine Störung oder Beeinträchtigung der Belange und Erfordernisse der Naturschutzorganisationen bzw. Eigentümer naturtouristisch-relevanter infrastruktureller Werte und Einrichtungen sowie deren schützenswerter Fauna und Flora darstellen. Andernfalls würde dies den naturtouristischen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Weg, den die Urlaubsregion seit langem eingeschlagen habe und auch strategisch verfolgen, empfindlich stören.

Bezüglich der Zielgruppendefinition sei auffallend, dass hier eine sehr breite bunt gemischte Palette von Gästegruppen abgedeckt werden solle. Zwar sei die Region prädestiniert für verschiedene Gästegruppen mit unterschiedlichen Interessenschwerpunkten, jedoch sollte man erfahrungsgemäß bei einem einzelnen Objekt darauf achten, nicht zu viele heterogene Zielgruppen anzusprechen, wie dies im vorliegenden Projekt der Fall wäre. Vor allem der Bereich Wellness- und Gesundheitstourismus, der sich per se an Gäste richtet, die auf der Suche nach Erholung in einer ruhigen und entspannenden Umgebung seien und dafür auch bereit sind entsprechend angemessene Übernachtungspreise zu bezahlen. Sich hier mit den 4**** bzw. 4****S-Hotels messen zu wollen, sei sehr ambitioniert. Auch wenn das für die Erstellung des Natur- und Erlebnisparks vorgesehene Areal relativ großzügig sei, dürfte eine Trennung des Event- und Tagesurlaubsbereichs von den ruhesuchenden Wellnessgästen kaum in der Form möglich sein, dass eine „Kollision“ der jeweiligen Interessen möglich sei; Konflikte wären hier vorprogrammiert und sollten daher von vornherein vermieden werden.

Sehr bedenklich sei außerdem der Ansatz, „Burn-Out-Gäste aus den Ballungsräumen“ anzusprechen zu wollen. Nachgewiesenermaßen handele es sich bei Burn-Out um eine schwerwiegende Erkrankung, die medizinisch diagnostiziert und entsprechend klinisch oder ambulant in entsprechenden medizinischen Einrichtungen behandelt werden müsse. Eine Fokussierung auf diese Gästegruppe erscheine daher nicht möglich.

Das Marketingbudget von rd. 160.000 € sei viel zu niedrig veranschlagt. Vor allem für die Startphase des Projektes müsse mindestens vom doppelten Budget ausgegangen werden, um den Erfordernissen eines professionellen und erfolgversprechenden Marketings, das der Komplexität der Anlage sowie deren unterschiedlicher Zielgruppenansprache entspreche, gerecht zu werden. Die Heterogenität der einzelnen Attraktionspunkte des geplanten Natur- und Erlebnisparks sowie der vorgesehenen Zielgruppen erfordere eine jeweils unterschiedliche Marketingkonzeption, die zudem auf das gesamte Areal ausgerichtet sein müsse.

Wie den Medien zu entnehmen sei, haben die Anlieger des geplanten Natur- und Erlebnisparks erhebliche Einwände hinsichtlich der Anlage. Auch wenn die derzeitigen Diskussionen teilweise sehr emotional geführt werden, seien einzelne Bedenken, wie z.B. das zu erwar-

tende erhebliche Verkehrsaufkommen sowohl in der Bauphase, als auch im späteren Betrieb, durchaus ernst zu nehmen und zu berücksichtigen. Spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anlage müsse ein Konsens mit den Anliegern gefunden werden, denn kein Gast wünsche sich bei der Anreise aufgebrachte Anlieger, die deutlich wahrnehmbar ihren Unmut kundtun. Das wäre sowohl für Gäste als auch Betreiber der denkbar ungünstigste Start, der einem noch so attraktiven Urlaubsangebot und den damit verbundenen nicht unerheblichen Anstrengungen erheblichen Image- und letztendlich auch wirtschaftlichen Schaden zufüge.

Stellungnahme des Umweltamtes

Der Landkreis Regen habe im Jahr 2015 das Bergwerkseigentum Rotkot, ein grundstücksgleiches Recht, erworben; neben den vorhandenen Stollen umfasse dieses ein rd. 91 ha großes Feld, in dem die Möglichkeit des Bergbaus grundsätzlich Vorrang habe. Zwar normiere das Bundesberggesetz keine absoluten Bauverbote innerhalb eines Feldes, sehr wohl aber ein Rücksichtnahme-Gebot hinsichtlich einer auch künftigen Bergbautätigkeit. Der Standort des geplanten Burghotels liege mittig in diesem Feld, die Fundamente für ein derart massives Bauwerk würden erheblich in den Untergrund eingreifen.

Für den Erwerb des Bergwerkseigentums seien Fördergelder des Bayer. Naturschutzfonds in Anspruch genommen worden, da die Stollen des Rotkot ein landesweit bedeutsames Fledermausquartier beherbergen. Zugunsten des Fördergebers sei auch eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen, die alle Maßnahmen untersage, die den Zwecken des Fledermaus-schutzes zuwiderlaufen.

Darüber hinaus sei die Sanierung des Eingangsbereichs zu den Stollen in Angriff genommen worden, um einerseits eine regelmäßige Kontrolle des Quartiers zu ermöglichen und andererseits auch eine Verbesserung der Einflugöffnung für die Fledermäuse zu realisieren.

Die Errichtung des Burghotels auf dem Gipfelplateau des Kellerbergs und die Einbeziehung des Stollenumfelds in den Erlebnispark würden den Bemühungen zur Sicherung bzw. Verbesserung des Fledermausquartiers zuwiderlaufen und seien deshalb abzulehnen.

Daneben bestünden auch Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit des Areals, da im Umfeld der Stollen auch einzelne sog. „Pingen“ (Einsturztrichter) vorhanden seien, die bei einem höheren Besucheraufkommen ggf. auch zu sichern wären.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Der Regionale Planungsverband Donau-Wald teilt mit, dass das Vorhaben aus seiner Sicht unterschiedlich zu bewerten sei:

Unstrittig sei, dass der **Tourismus** insbesondere im Bayerischen Wald einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstelle, der gesichert und weiterentwickelt werden solle. Geprägt durch den Nationalpark Bayerischer Wald als auch durch den Naturpark Bayerischer Wald werde dieser Teil der Region von den Gästen mit naturnahem Tourismus verbunden. Inwieweit eine mittelalterliche Burganlage eine Bereicherung für den naturorientierten Tourismus darstellen könne, sei aus Sicht des RPV nicht zu bewerten. Es bestünden aber zumindest Zweifel, ob das Vorhaben in die übergeordnete Vermarktungsstrategie, die von den touristischen Akteuren in der Region zielgruppenspezifisch seit mehrere Jahren auf den Themenkomplex Natur und Erholung gelenkt werden, eingeordnet werden könne. Der Bayerische Wald werde mit anderen Merkmalen in Verbindung gebracht. Dieses Profil um die Komponente „Mittelalter“ zu erweitern, brauche zumindest einen nicht unerheblichen Marketingaufwand, der mit deutlich höheren Kosten verbunden sein dürfte, wie in den Unterlagen angegeben.

Die in der Vorhabenbegründung genannten und als Vorbild aufgeführten Themenparks seien mit dem gegenständlichen Projekt kaum vergleichbar. Diese Projekte seien darauf ausgelegt in ehrenamtlicher Eigenarbeit Geschichte nachzubauen oder als archäologisches Freilandmuseum historisches Wissen zu vermitteln. Der geplante mittelalterliche Erlebnispark im

Zwieseler Winkel solle hingegen keinen Eintritt und auch nicht über eine Bauzeit von mehreren Jahrzehnten entstehen. Insofern sei wohl davon auszugehen, dass der Erlebnispark eine untergeordnete Ergänzung zum Hotel- und Gastronomieprojekt sein solle und auch über die dort entstehenden Einnahmen mitfinanziert werden solle. Den Unterlagen sei jedenfalls kein eigenständiges Finanzierungskonzept für den Erlebnispark zu entnehmen.

Skeptisch werde vom RPV Donau-Wald auch gesehen, dass größere Events auf einem Areal vorgesehen seien, das infrastrukturell schlecht angebunden sei und der Besucherverkehr der geplanten Großveranstaltungen über eine steile Siedlungsstraße abgewickelt werden müsse. Insofern sei der geplante Standort für einen „Eventtourismus“ wenig geeignet.

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen, sei ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig. Dem Aspekt der Qualitätsverbesserung sei gegenüber der Ausweitung von Kapazitäten Vorrang einzuräumen. Bemerkenswert sei in diesem Zusammenhang, dass für das Vorhaben eine Investitionssumme von „nur“ rund 13 Mio. Euro angegeben werden. Es stelle sich die Frage, ob diese Summe für einen hochwertigen Hotelneubau in historischem Ambiente, den geplanten Erlebnispark usw. in einem bisher nicht erschlossenen und topographisch schwierigem Gelände ausreichen könne, um ein Objekt mit entsprechenden Alleinstellungsmerkmalen zu errichten. Zudem sei anzumerken, dass das Vorhaben hinsichtlich des Vermarktungskonzeptes keine klare Zielgruppenorientierung aufweise, sondern verschiedenste Gästegruppen ansprechen möchte. Dies sei aus Sicht des RPV nicht unproblematisch, da unterschiedliche Gäste auch unterschiedliche Ansprüche hätten. Die Erfahrung in der Region Donau-Wald zeige aber, dass Beherbergungsbetriebe umso erfolgreicher sind, je klarer deren touristisches Konzept sei. Es erscheine daher fraglich, ob das Vorhaben so realisiert werden und einen „touristischen Mehrwert“ für die Region liefern könne.

Bezüglich des Naturraums teilt der RPV mit, dass in jedem Fall zu berücksichtigen sei, dass die Attraktivität der Landschaft und eine intakte Natur Eigenschaften seien, die in der Region zu den bedeutendsten Wettbewerbsfaktoren im Tourismus zählen würden. Die Erhaltung der Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft seien daher gerade auch für eine Weiterentwicklung der touristischen Potenziale von entscheidender Bedeutung. Ziel müsse es daher sein, die von der wirtschaftlichen Tätigkeit des Menschen geprägte Kultur- und Erholungslandschaft auch für eine touristische Nutzung zugänglich zu machen, diese aber auf Dauer zu erhalten und weiterzuentwickeln. Das Plangebiet läge in einem naturräumlich und naturschutzfachlich sensiblen Bereich und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Aus naturschutzfachlicher Sicht sei insbesondere der Fledermausschutz zu nennen. Die Stollen des ehemaligen Bergwerkes seien ein wichtiger und landesweit bedeutsamer Rückzugsort für eine Reihe von Fledermausarten. Der Landkreis Regen habe das ehemalige Bergwerk daher erworben und wende öffentliche Mittel auf, um in den alten Stollen seltene Fledermausarten zu schützen. Nach dem Silberberg bei Bodenmais sei der Stollen in Zwiesel das artenreichste und größte Fledermauswinterquartier in ganz Niederbayern. Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen lasse sich nicht abschließend bewerten, ob der Stollen für eine touristische Nutzung aus statischen Gründen geeignet sei. Das Nutzungskonzept müsse daher zumindest im Bereich der vorhandenen Stollen überprüft werden, um einen Konflikt mit dem Fledermausschutz auszuschließen.

Naturräumlich läge das Plangebiet in einem geschlossenen Waldgebiet oberhalb der Siedlung Rotkot auf einem, insbesondere von Lindberg aus, gut einsehbaren Höhenzug. Allerdings halte sich die Fernwirkung des Plangebietes aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der umfangreichen Waldgebiet im Umfeld in Grenzen.

Eine prägnante Raumwirkung werde wohl nur die geplante Burganlage selbst haben, die anderen Anlagenbestandteile würden visuell kaum in Erscheinung treten, da sie von Wald umgeben seien oder innerhalb des Waldes ohne große Baukörper realisiert werden sollen. Dennoch solle im Sinne des RPV auf eine möglichst kleinteilige und zurückhaltende Gestaltung der Gebäude Wert gelegt werden, um das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig

zu beeinträchtigen. Es sei allerdings noch offen, ob der Landkreis Regen einer Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG zustimmen könne und wolle.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sehe vor, dass die Zersiedelung der Landschaft vermieden und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen. Aus der Sicht des RPV bestünden erhebliche Zweifel, ob die Wohnsiedlung Rotkot eine zur Anbindung „geeignete“ Siedlungseinheit für ein derartiges Vorhaben mit nicht unerheblicher Besucherfrequenz sei. Darüber hinaus sei das geplante Burghotel weit abgesetzt von der Siedlung und würde aufgrund der Topographie rund 100 m über dieser „thronen“, ohne dass eine Verbindung erkennbar wäre. Zwar seien zwischen Siedlung und Burghotel auch bauliche Nutzungen vorgesehen; die wenigen „Hütten“ entlang des „Themenpfades Industrie“ seien aber ebenso wenig wie die Freiflächen des Agrarbereiches geeignet, ein siedlungsstrukturelles Band zum Burghotel mit Handwerkerdorf zu knüpfen. Von Lindberg aus betrachtet würde sich keinerlei visueller Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung ergeben. Aus Sicht des Planungsverbandes sei es daher zumindest fraglich, ob die gemäß LEP geforderte Anbindung dieses Fremdenverkehrsprojektes an eine geeignete Siedlungseinheit hier gegeben sei.

Die Abwicklung des mit den geplanten Großveranstaltungen verbundenen Verkehrs sei sehr problematisch, weil die vorhandene Anwohnerstraße sehr steil und für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt sei. Es sei daher darauf hinzuwirken, dass eine alternative Erschließung realisiert werde, die nicht durch das Wohngebiet laufe. Während der Bauphase könnten große Baumaschinen dann ohne Beeinträchtigungen des Wohngebietes zur Baustelle fahren.

Aus Sicht des RPV Donau-Wald könnte ein hochwertiges Burghotel durchaus eine Bereicherung für die Destination Bayerischer Wald darstellen. Es bestünden aber gewisse Zweifel, ob das geplante Vorhaben diese Anforderungen erfüllen könne. Insbesondere die vergleichsweise sehr niedrig angesetzten Investitionskosten würden die Vermutung stützen, dass das Konzept nicht ausgereift sei. In der Summe habe der Planungsverband nicht unerhebliche Bedenken gegen das Vorhaben. In jedem Fall wäre den Standortgemeinden anzuraten, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Rückbauverpflichtung aufzustellen.

II. Behörden und Verbände

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freyung

Von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung bestünden keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zu geplantem Vorhaben wie folgt Stellung:

Der Standortvergleich favorisiere den Standort 17 Kellerberg. Mit diesem bestehe Einverständnis. Bei den in Frage kommenden Standorten sei der Standort 1 Rabenstein aus landwirtschaftlicher Sicht ebenfalls geeignet. Ebenso die Standorte 10/11 Haarholz und bedingt auch der Standort 14 Oberfrauenau. Bei allen anderen Standorten seien landwirtschaftliche Ackerflächen betroffen, die aus agrarstruktureller Sicht geschont werden müssten.

Bezüglich der Schonung landwirtschaftlicher Flächen führt das AELF an, dass die im Landesentwicklungsprogramm verankerten Grundsätze zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen einzuhalten seien. Laut LEP solle eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Landwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen dabei erhalten bleiben. Nachdem die Planungsregion über wenig geeignete Ackerstandorte verfüge, sei eine Erhaltung von ackerfähigen Flächen von großer Bedeutung.

Der Vorzugsstandort beanspruche zunächst nur Wald für die Projektflächen. Flächenanteile, die der Landwirtschaft unter Umständen für naturschutzfachliche Zwecke in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entzogen werden müssten, seien in jedem Fall auch mit landwirtschaftlichem Fachverstand interdisziplinäre zu planen. Bevorzugt seien Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Hilfe von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen auf Acker (PIK), der im Besitz der Eigentümer bleibe, durchzuführen. Ein Ausgleich durch Aufwertungsmaßnahmen auf bestehenden Flächen, der keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen verbrauche, müsse immer Vorrang haben.

Landwirtschaftliche Belange seien insofern immer betroffen, weil jede Baumaßnahme Bodenschutzbelange tangiere. Die Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit habe aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht höchste Priorität. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet Boden seien nur dann nicht zu erwarten, wenn Bodenschutzmaßnahmen eingehalten würden. Es sei daher eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung einzurichten, um die Einhaltung von Bodenschutzauflagen zu gewährleisten. Eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung sei vor, während und nach Ende der Baumaßnahme einzubeziehen.

Auf einem Teil des Natur- und Erlebnisparks sollen Agrarthemen in das Konzept eingebunden werden. Landwirtschaftliche Betriebe könnten hier ggf. Einkommensalternativen erschließen. Das Fachzentrum Diversifizierung, angesiedelt am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, biete sich als Beratungspartner für Landwirte an, die nach Einkommensalternativen im Erlebnispark suchen. Möglicherweise könne auch bei der Konzeptionierung der landwirtschaftlichen Bereiche des Parks das Fachzentrum unterstützen.

Der Vorzugsstandort läge in einem walddreichen Gebiet und sei vollständig bewaldet. Bei einer Umsetzung des Projektes seien 5,3 ha Waldfläche durch Rodung betroffen. Gemäß Waldunktionsplanung seien kleinere Teilflächen als Wald mit besonderer Funktion für den Bodenschutz kartiert. Diese lägen im Wesentlichen im Bereich des geplanten Baufeldes der Burg. Insofern müssten die besonderen Belange des Bodenschutzes, die im Zusammenhang mit der Steilheit des Geländes stünden, bei einer Umsetzung der Planung in besondere Weise berücksichtigt werden. Im Übrigen sprächen keine walddrechtlichen Belange gegen eine Umsetzung der Planung. Folglich wäre nach den Maßgaben des Bayerischen Waldgesetzes auch kein walddrechtlicher Ersatz für die Rodungseingriffe zu leisten.

Durch die vorliegende Planung würde insbesondere im Bereich nördlich der Burganlage die Zuwegung zu den Waldgrundstücken und damit die Waldbewirtschaftung teils erheblich erschwert. Dies sei im Falle einer Konkretisierung der Planung zu überarbeiten.

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Ziel der ILE Nationalpark-Gemeinden sei unter anderem die Steigerung des Tourismus. Das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben dieses Ziel unterstützen könnte. Mit dem Vorhaben bestehe daher Einverständnis.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz äußert sich zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald sowie der Einstufung der Waldflächen als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz werde empfohlen, einen bodenkundlichen Baubegleiter einzusetzen. Dieser achte vor allem auf einen fachgerechten Ausbau, Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Bodens. Außerdem treffe er Vorsorge gegen Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Erosion und Schadstoffeinträge. Des Weiteren sollen die folgenden Maßnahmen zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigung beachtet werden: Massenbilanzierung, Erstellung eines detaillierten Baustelleneinrichtungsplans, Einhaltung der Vorhaben der DIN 18915 und DIN 19731 bei allen Bodenarbeiten, Zu-

lieferung von Bodenmaterial, Verwertung von überschüssigem Bodenaushub, Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bezüglich des Geotopschutzes weist das LfU darauf hin, dass sich im Bereich des geplanten Vorhabens das im Geotopkataster Bayern erfasste Geotop Nr. 276G003 befände. Geotope seien erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope würden sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit auszeichnen. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde seien sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stünden, eines rechtlichen Schutzes bedürfen.

Im Erläuterungsbericht werde mehrfach Bezug auf das o.g. Geotop genommen. Insbesondere werde explizit auf die Schutzwürdigkeit hingewiesen. Demnach sei eine Beeinträchtigung des Geotops bei Umsetzung der Planung nicht zu besorgen. Da eine Einbindung des Geotops in den Themenpfad Industrie vorgesehen sei, könne von einer geotouristischen Aufwertung des Objekts ausgegangen werden, was grundsätzlich zu begrüßen sei.

Bayernwerk Netz GmbH

Da im angegebenen Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH betrieben werden, bestünden keine Einwände.

Bezirk Niederbayern – Fachberatung für Fischerei

Von der Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern wird mitgeteilt, dass der Standort des geplanten Vorhabens derzeit ein Waldgebiet sei, in dem laut den Unterlagen keine dauerhaft wasserführenden Gewässer vorkommen.

Zur Abführung des Schmutzwassers (14,5 l/s) solle ein zweiter Kanal gelegt werden, da der vorhandene Kanal im WA Rotkot nicht ausreiche. Alternativ solle ein Schmutzwasserrückhaltebecken gebaut werden, das das Schmutzwasser zur Kläranlage Zwiesel abführe.

Infolge der Flächenversiegelungen sei mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Hier sei eine Rückhaltung in Form von Zisternen und eines Rückhaltebeckens mit Dauerwasserstand vorgesehen. Das gesammelte Regenwasser solle in einer Trasse mit Schmutzwasser und Strom zur Rotkotsiedlung geführt werden. Falls das Fassungsvermögen des Regenwasserkanals nicht ausreiche, werde dieser im Zuge des Neubaus des Schmutzwasserkanals ausgebaut. Alternativ sei geplante, das Regenwasser in den im Osten verlaufenden Bachlauf (Fl.-Nr. 464/2, Gmkg. Lindberg) einzuleiten.

Da im Maßnahmensgebiet keine dauerhaft wasserführenden Gewässer betroffen seien, könne grundsätzlich das Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben mitgeteilt werden, sofern die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Fachabteilung München

Der Landesverband Bayern des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. teilt in Abstimmung mit der Kreisgruppe Regen mit, dass das Vorhaben abzulehnen sei.

Der Urlaubsgast verbinde mit dem Bayerischen Wald eine intakte Natur- und Kulturlandschaft, wie sie im direkt angrenzenden Nationalpark Bayerischer Wald anzufinden sei. Die Gemeinden um den Nationalpark würden gerade dieses unverfälschte und echte Naturerleben in das Zentrum ihrer touristischen Vermarktung stellen. Aus diesem Grund sei auch die Ferienregion Nationalpark Bayerischer Wald gegründet worden, der auch die Gemeinden Zwiesel und Lindberg angehören würden. Ziel dieses Zusammenschlusses sei es, die Natio-

nalparkregion als Ort für authentische Naturerlebnisse zu bewerben. Eine künstliche Burganlage in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark dürfte nach Ansicht des Bund Naturschutzes kaum in das oben beschriebene Tourismuskonzept der Gemeinden passen. Auch gäbe es in der Region keine Tradition mit vergleichbaren Anlagen. Die Gegend sei in früheren Zeiten durch Forstwirtschaft und Glasherstellung geprägt und dies wirke bis heute identitätsstiftend. Auch hier könne die geplante Burganlage an keine identitätsstiftende Tradition anschließen, so dass sie eher störend für das touristische Erscheinungsbild der Region sei. Die im Landkreis Regen vorhandenen Burgruinen würden bislang nicht oder nur in sehr geringem Ausmaß für Events oder touristische Veranstaltungen genutzt. Ob ein Bedarf für eine entsprechende, neu zu bauende Anlage vorhanden sei, werde stark angezweifelt.

Der Bund Naturschutz teilt des Weiteren mit, dass der geplante Naturerlebnispark in einem vergleichsweise artenschutzfachlich wertvollen Gebiet errichtet werden solle. Dabei seien Auswirkungen auf die Lebensstätten der Fledermausarten durch Licht- und Lärmemissionen und Trennwirkungen als erheblich einzustufen, da sie nicht ausreichend ausgeglichen werden können und gleichwertige Strukturen in der Umgebung nicht vorhanden seien. Alle in der Kartierung im Gutachten vorkommenden Fledermausarten seien Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und somit streng geschützt. Um dem § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gerecht zu werden, seien die Stollen erst vor wenigen Jahren vom Landratsamt Regen gekauft worden. Somit sollte eine immer wieder im Raum gestandene touristische Nutzung ausgeschlossen werden. Der Schutz des Fledermausquartiers solle dementsprechend absoluten Vorrang vor anderen Nutzungen haben. Ein Bau einer riesigen künstlichen Burganlage dürfte das Fledermausquartier nachhaltig qualitativ negativ beschädigen, was wiederum zu Verlusten der Fledermauspopulationen nach sich ziehen dürfte.

Die ursprünglich angesetzten Baukosten von ca. 8 Mio. Euro hätten sich mittlerweile auf 13 Mio. Euro erhöht. Die Gesamtbaumaßnahme einschließlich Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung, Ausgleichsmaßnahmen, Fachgutachten, baulicher Umsetzung usw. würden von einschlägigen Fachleuten auf ca. 25 Mio. Euro geschätzt. Diese realistischen Baukosten würden die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stellen und ein Scheitern des Projektes vorprogrammiert sein. Zudem verwende der Projektant falsche touristische Zahlen und setze unrealistische Auslastungszahlen an. Diese Eingangsparameter seien elementar für die Wirtschaftlichkeitsberechnung und würden somit das Gesamtprojekt in Frage stellen.

Durch den Bau der Anlage auf dem Kellerberg komme es zu einer starken Störung des bisher gewohnten Landschaftsbildes, v.a. da die Anlage einen enormen Raumanpruch benötige. Der Hauptburgturm weise laut Bauplan zehn Vollgeschosse auf und werde eine Höhe von mindestens 30 m erreichen und damit das Landschaftsbild entscheidend beeinflussen. Die Rodung von rund fünf ha Wald führe zu einer Veränderung des Gebietscharakters. Da sich diese Rodungen auf den Gipfelbereich beziehen, sei mit einer starken Störung des bisherigen Landschaftsbildes zu rechnen.

Ebenfalls kritisch zu sehen sei die mit dem Bau verbundene Flächenversiegelung von mehr als zwei ha innerhalb des Gebietes durch Anlagen und Zufahrtsstraßen sowie Parkplätzen. Eine Herausnahme aus dem LSG Bayerischer Wald beim Schlosshotel Rabenstein habe gezeigt, dass dies in der hier erforderlichen Form keine Zustimmung vom LRA Regen finden werde. Ohne eine Herausnahme aus dem LSG sei eine Bebauung des Kellerberges rechtlich nicht durchführbar.

Während der geplanten Bauzeit von zwei Jahren müsse außerdem mit mehreren tausend Fahrten von schweren Baufahrzeugen gerechnet werden, was wiederum zu einer massiven Lärm- und Feinstaubbelastung der betroffenen Siedlung führen werde. Für die Anwohner würde dies eine deutliche Reduzierung ihrer Lebensqualität durch Lärm und Abgase bis zu einer Wertminderung ihrer Immobilien führen.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region Süd

Die DB Immobilien teilt mit, dass durch das o.g. Raumordnungsverfahren die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt seien. Daher seien weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Deutscher Alpenverein e.V.

Der Deutsche Alpenverein führt in seiner Stellungnahme an, dass das Vorhaben unter Beteiligung der örtlichen DAV-Sektionen kontrovers diskutiert worden sei. Dabei habe es auch Verständnis für die Interessen der Gemeinden am Ausbau des Tourismusangebotes und einer wirtschaftlichen Stärkung der Region gegeben. Insgesamt habe die Diskussion jedoch zu einer ablehnenden Bewertung geführt. Insbesondere sei das Burghotel als nicht vereinbar mit den Zielen des Landschaftsschutzes und der Raumordnung anzusehen.

Das geplante Vorhaben liege im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Standort weiße kaum touristische Nutzung auf. Die verschiedenen Waldtypen (Nadelwald, Vorwald, Mischwald) des Kellerberges würden forstwirtschaftlich genutzt werden.

Ein wesentlicher Teil des geplanten Natur- und Erlebnisparks sei das mittelalterliche Burghotel mit 180 Betten im Kammbereich des Kellerberges. Es habe keinen historischen Bezug zu diesem Standort; eine mittelalterliche Burganlage sei dort nicht vorhanden gewesen. Die künstliche Hotelanlage würde weithin sichtbar sein und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Der Eindruck werde sicher durch die große Dimensionierung noch verstärkt. Der Deutsche Alpenverein sehe das Vorhaben daher in dieser Form als nicht vereinbar mit den Zielen des Landschaftsschutzes im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an.

Im Regionalplan der Region Donau-Wald werde im Kapitel Tourismus der Grundsatz genannt, dass „bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, [...] besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen [ist] und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten [ist].“ Aus Sicht des DAV dürfte es kaum möglich sein, ein so groß dimensioniertes Burg-Hotel im Kammbereich des Kellerberges gut in das Landschaftsbild einzubinden.

Der Rotkot-Stollen beherberge mehrere geschützte Fledermausarten, wobei es sich um eines der artenreichsten Fledermaus-Winterquartiere in Niederbayern handele. Dieser Fledermausbestand müsse in jedem Fall ausreichend geschützt werden.

IHK für Niederbayern

Die IHK für Niederbayern habe keine Anregungen vorzubringen. Von Seiten der IHK seien keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Kultur- und Förderkreis Nationalpark Bayerischer Wald e.V.

Aus Sicht des Kultur- und Förderkreises Nationalpark e.V. sei das Projekt aus folgenden Gründen abzulehnen:

Die Region definiere sich touristisch seit Jahren als naturnahe Ferienregion. Mit dem ersten Deutschen Nationalpark Bayerischer Wald als Alleinstellungsmerkmal setze man auf nachhaltigen, regionstypischen, sozial- und umweltverträglichen Tourismus. Dabei sei die regionale kulturelle Identität zu wahren. An der Umsetzung dieser touristischen Zielsetzung werde seit dreißig Jahren unter Berücksichtigung verschiedener wissenschaftlicher Studien und dem Einsatz von erheblichen Fördermitteln gearbeitet. Die Nationalpark-Region habe sich über die Jahre ein gutes Ansehen in Sachen Naturtourismus erarbeitet und gelte bundesweit als Best-Practice für nachhaltigen Tourismus.

Das Burg-Projekt sei weder regions- noch landschaftstypisch für den Bayerischen Wald. Vielmehr mache dieses Phantasieobjekt die Region unglaubwürdig in Sachen Umwelt- und Naturtourismus und trage zum Verlust der regionalen Identität bei. Statt dem prognostizierten Alleinstellungsmerkmal zur Neukundenwerbung sei ein Imageschaden zu erwarten. Zudem würde dieses Vorhaben die langjährigen Förderprojekte ab absurdam führen, was letztlich einer Verschwendung von Fördergeldern gleichkomme.

Eine künstliche Burganlage in exponierter Lage und in direktem Umfeld des Nationalparks wirke als Fremdkörper, der dem gesamten Landschaftsbild schade und die Tourismusregion der Lächerlichkeit preisgäbe. Vergegenwärtige man sich den im Erläuterungsplan angegebenen Raumanspruch, nähme die Anlage viermal die Fläche des „Glasparadies Joska“ in Bodenmais in Anspruch. Laut Planungen sei die über 10.000 m² große Burganlage mit Dorf von einem geschätzt gut 30 m hohen Wohnturm „gekrönt“. Das entspräche in etwa der Höhe eines Kirchturms. Dieser Burg-Fremdkörper, der weder mit der Landschaft noch der Kultur im Bayerischen Wald in einem plausiblen und notwendigen Zusammenhang stehe, wäre somit mehr als landschafts- und ortsbildprägend. Dem könne nicht zugestimmt werden.

Mit dem Projekt sei eine zusätzliche Versiegelung im Landschaftsschutzgebiet verbunden. Dieser unnötige Boden- und Landschaftsverbrauch wiege umso schwerer, da es ohnehin eine Reihe von Leerständen gäbe. Eine Bestandssanierung mit innovativen Ideen sei für die gesamte Region sinnvoller und imagefördernder, als der vorgeschlagene Phantasie-Bau.

Auch aus Naturschutzsicht sei das Projekt abzulehnen, da ein wertvolles Fledermausbiotop erheblich gestört, wenn nicht sogar zerstört werde.

Die Darstellung, dass mit dem Projekt zusätzliche, dringend erforderliche Arbeitsplätze in der Region generiert würden, halte der Kultur- und Förderkreis nicht für stichhaltig. Es bestehe im Landkreis nahezu Vollbeschäftigung und zudem herrsche bereits Arbeitskräftemangel in der Hotellerie.

Die Aussage, dass überwiegend regionale Projekte verwendet werden sollen und dadurch positive Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten seien, sei marktfremd und blauäugig. Zudem sei die Verwendung regionaler Produkte bei allen Nationalpark-Partner-Betrieben und der namhaften Gastronomie eine Selbstverständlichkeit. Dies im Konzept als Innovation darzustellen, sei entweder Unkenntnis der Sachlage oder Blendwerk. Auf jeden Fall aber keine Planungsgrundlage für ein Geschäftsmodell von erheblicher Tragweite für die Region. Die Behauptung, die Landschaft würde gut zur geplanten Burg passen, zeige die Respektlosigkeit der Region gegenüber. Vielmehr müsse eine Raumentwicklung angestrebt werden, die zur Landschaft, der kulturellen Identität und dem Naturraum passe, nicht umgekehrt. Anmaßend sei es zudem, wenn man diese „touristische Attraktivität“ in seiner Außenwirkung mit dem Nationalpark vergleiche.

Die gesamte Planung des Projektes sei inkonsistent und wirke nicht professionell: keine klare Zielgruppendefinition, Trend-Einschätzung gut zehn Jahre alt, unrealistische Marketingansätze, Vergleich mit völlig unterschiedlich gelagerten Referenzprojekten in Frankreich und Österreich, usw. Hinzu komme, dass mit fehlerhaften und lückenhaften Strukturdaten bzgl. Tourismuszahlen, Konkurrenzsituation und touristischer Infrastruktur geplant werde.

Besonders kritisch müsse dabei die Planungssumme von 13 Mio. Euro bewertet werden. Nach Berechnungsstandards erfahrener Fachberater für Hotellerie und Gastronomie sei dies bei weitem zu gering angesetzt. Die Projektsumme werde sich unter Berücksichtigung von Grundstückserwerb und Erschießung vermutlich verdoppeln. Somit sei die gesamte Rentabilitätsprognose unrealistisch und letztlich der erwartete wirtschaftliche Erfolg nicht erzielbar. Das Scheitern des Projektes sei vorprogrammiert. In der Konsequenz sei ein Leerstand, eine Bettenburg-Ruine zum Schaden der Kommune und der gesamten Region zu befürchten.

Der Kultur- und Förderkreis Nationalpark Bayerischer Wald e.V. stellt zusammenfassend fest, dass der Ideengeber dem Zwieseler Winkel ein Luftschloss schönrede, mit dem er in

anderen Regionen bereits mehrfach gescheitert sei. Der Bayerische Wald habe genügend Potential, um ohne Identitätsverlust, Landschafts- und Umweltzerstörung auch weiterhin in der touristischen Oberliga mitzuspielen. Eine künstliche Burg als Fremdkörper würde in kürzester Zeit ein Schauermärchen werden, das sich über lange Jahre negativ auf das Landschaftsbild, die Natur und die Tourismusregion auswirke und auf Kosten der Kommunen wieder beseitigt werden müsse. Die Schäden für Umwelt und Natur blieben dabei irreversibel. Das Vorhaben könne unter keinen Umständen gutgeheißen werden.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern

Gemäß der Projektbeschreibung sollen die Themen des Burghotels die Entschleunigung und Naturtourismus sein. Weitere Schlagwörter seien Bio, Natur und Nachhaltigkeit. Hier bestehe jedoch ein grundsätzlicher Widerspruch in sich, der sich durch das gesamte Projekt ziehe. Es erscheine fragwürdig, warum für ein Naturtourismus-Projekt zunächst hektarweise Wald im Landschaftsschutzgebiet gerodet werden und eine neue Burganlage mit 180 Gästebetten, zwei Restaurants und zahlreichen weiteren Einrichtungen mit insgesamt 460 Sitzplätzen mitten in ein geschlossenes Waldgebiet gebaut werden müsse, wenn auch mit Naturmaterialien. Diese Idee widerspräche allen Bemühungen im Tourismusgebiet Bayerischer Wald, leerstehende Bausubstanz zu nutzen und wieder zu beleben und die Landschaft nicht nur als Kulisse, sondern als Grundlage des Naturtourismus zu sehen. Das wichtigste Kriterium für die Standortwahl scheine „die bestmögliche Aussicht in mind. drei Richtungen“ zu sein, die von diesem erhöhten und exponierten Standort zu erwarten sei.

In Zwiesel und Lindberg seien derzeit nach Angaben der Projektbeschreibung 2.863 Gästebetten vorhanden, die eine Auslastung von 31,5 % (Zwiesel) bzw. 24 % (Lindberg) aufwiesen. Eine Erhöhung des Angebotes um ca. 6 % sei nicht geeignet, die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu erhöhen. Hier wären weitere Bemühungen gefordert, nicht die Anzahl, sondern die Qualität der bestehenden Quartiere zu erhöhen. Für das Burghotel werde mit einer Auslastung von 57 % kalkuliert, also das doppelte der bestehenden Betriebe.

Auf der Eventfläche sollen ca. 40 Veranstaltungen im Jahr mit erwarteten 40.000 Besuchern stattfinden. Was das mit Entschleunigung und Naturtourismus zu tun habe, sei fraglich. Weiterhin würden 120 Kfz- und 8 Busstellplätze auf dem Gelände errichtet. Darüber hinaus sei ein weiterer Parkplatz mit 900 Stellplätzen am Ortsrand von Zwiesel geplant. Dies alles bewirke nicht nur einen direkten Flächenverbrauch von ca. 3 Hektar (Park- und Erholungsflächen nicht eingerechnet), sondern auch eine enorme Beunruhigung und Verlärmung eines bisher sehr ungestörten Bereiches, die sich weit über das direkt beanspruchte Gelände hinaus auswirkte. Durch die Erschließungsstraße werde zudem das bisher zusammenhängende Waldgebiet zerschnitten und weiter beeinträchtigt.

Auch bei den genannten Zielgruppen zeige sich, dass die Anlage über kein ausgereiftes Konzept verfüge, sondern vielmehr versuche, möglichst viele Zielgruppen, die sich teilweise auch widersprächen und dem Konzept „Naturtourismus“ entgegenliefen, abzudecken.

Die zusätzlichen Arbeitsplätze beträfen fast ausschließlich Branchen, in denen bereits jetzt ein Mangel an Arbeitskräften herrsche. Auch hier sei eine weitere Konkurrenz mit den bestehenden Betrieben zu erwarten.

Die Straßenerschließung sei über den bestehenden Schleiferweg von Süden geplant. Dieser führe mit bis zu 18 % Steigung durch ein Wohngebiet, so dass die Eignung für die Erschließung des Areals mit dem erwarteten Besucheraufkommen fraglich scheine. Daher fordere die Stadt Zwiesel in ihrer aktuellen Stellungnahme auch eine Straßenerschließung aus nördlicher Richtung über die Gemeinde Lindberg. Diese Varianten D und E wiesen wesentlich längere Fahrstrecken und damit auch höhere Eingriffe in Natur und Landschaft auf.

Bei dem betroffenen Gelände handele es sich weitgehend um einen fichtendominierten Waldbestand. Es umfasse auch kleinere Felsriegel und einen Streifen Pionierwald, der nach Kahlschlag entstanden sei. Es läge im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Die größte Wertigkeit des Gebietes bestehe in seiner Bedeutung als Fledermauslebensraum. Das ehemalige Bergwerk Rotkot sei nach dem Silberberg bei Bodenmais das bedeutendste Fledermaus-Winter- und Balzquartier des Bayerischen Waldes. Zahlreiche verschiedene Fledermausarten, darunter die vom Aussterben bedrohte Kleine Hufeisennase, hätten hier festgestellt werden können. Daher habe inzwischen auch der Landkreis Regen das Bergwerk für Naturschutzzwecke gekauft. Es werde jedoch nicht nur der Stollen als Quartier genutzt, sondern auch der umgebende Wald zur Nahrungssuche. Im gesamten Gebiet hätten insgesamt 16 verschiedene Fledermausarten festgestellt werden können, die das Gebiet ganzjährig zur Jagd, zur Balz und zur Überwinterung nutzten.

Ob die gesamten Vermeidungsmaßnahmen, die das Fledermausgutachten vorschläge, eingehalten werden können, erscheine fraglich. Erschütterungen der direkt unter dem Burggelände liegenden Bergwerksstollen während Bau und Betrieb seien wohl kaum zu vermeiden. Obwohl das Fledermausgutachten fordere, dass keinesfalls auf die Bedeutung der Stollen für Fledermäuse hingewiesen werden dürfe, da dies zu unkontrollierten Störungen der Tiere führen könne, führe ein geplanter Themenwanderweg direkt am Stolleneingang vorbei.

Darüber hinaus werde auch das Landschaftsbild durch die massive Bebauung auf der Erhebung des Kellerberges nachhaltig beeinträchtigt. Derzeit seien die Orte Zwiesel und Lindberg durch die sie umgebenden, bewaldeten Kuppen geprägt. Die neue Burg wirke hier als Fremdkörper und sei aufgrund der exponierten Lage weithin sichtbar.

Zusammenfassend werde festgestellt, dass das Konzept der Anlage nicht ausgereift sei. Die Zielsetzungen des nachhaltigen Naturtourismus seien mit der Größe der Anlage nicht vereinbar. Die neuen Kapazitäten führten im Erfolgsfall zu einer Verlagerung des Tourismus und zu neuen Leerständen in der bestehenden, gewachsenen Gastronomie und Beherbergung. Falls das Projekt jedoch scheitere, werde ein weiterer Leerstand bzw. eine Bauruine erzeugt.

Landesfischereiverband Bayern e.V.

Der Landesfischereiverband Bayern e.V. teilt mit, dass das Vorhabengebiet derzeit fortwirtschaftlich genutzt werde. Oberflächengewässer seien nicht unmittelbar betroffen. Grundsätzlich bestünden gegen das Vorhaben keine Einwände. Die Abführung des anfallenden Schmutzwassers über eine zweite Leitung zur Kläranlage Zwiesel oder über den Neubau eines Schmutzwasserrückhaltebeckens sei noch genau darzulegen. Die ökologische Gewässergüte des Regen und des im Osten verlaufenden Bachlaufes dürfe jedenfalls nicht nachteilig beeinflusst werden. Regenrückhaltebecken seien frühzeitig vom Unterhaltsverpflichteten von Sedimenteinträgen zu räumen. Der Löschteich sei so zu gestalten, dass sich eine Fischfauna mit Amphibien natürlich einstellen könne. Ob, wie vorgesehen, das Gewässer auch als Badeweiher genutzt werden könne, sei ebenfalls noch darzustellen.

Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald

Die Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald teilt mit, dass der Standort für das geplante Themenerlebnisprojekt mit einem Flächenbedarf von ca. 8 ha im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald läge und nur rund 1,5 km vom leicht südwestlich gelegenen Nationalparkzentrum Falkenstein entfernt sei. Der mit 10 Stockwerken geplante Turm des Hotelkomplexes beanspruche die 733 m über NN gelegene felsdurchsetzte Kuppe des Kellerberges westlich der B 11 bei Theresiental und überrage gut einsehbar die Umgebung deutlich. Mit der laut Angaben im Erläuterungsbericht angestrebten Rundumsicht von den meisten Zimmern des zentralen Burg-/Hotelkomplexes käme es auf den sensibelsten Flächen zu einem massiven Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem selbstgestellten Anspruch, ein Projekt des sanften Tourismus auf den Weg zu bringen, in krassstem Widerspruch stünde.

Im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald sei die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die Erlaubnis könne nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck der LSG-Verordnung nicht entgegenstehe und der Charakter des Gebietes nicht ver-

ändert werde. Beide Voraussetzungen stünden, wie bereits aus dem Erläuterungsbericht der Antragsteller zweifelsfrei hervorgehe, einer Genehmigung entgegen.

Gegen die Verwirklichung dieses Projektes in dieser Dimension und an der geplanten Örtlichkeit spreche auch die Darstellung im LEP Bayern, wonach weithin sichtbare Bauwerke insbesondere nicht auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden sollten. Diese Zielvorgabe werde auf der Regionsebene im Kapitel B I - Natur und Landschaft des Regionalplanes näher konkretisiert.

In der Frage des Schutzes des Nationalparkvorfeldes seien neben nationalen Richtlinien und Vorgaben aus der Sicht des Nationalparks als Träger des Europadiploms außerdem die Bestimmungen der Berner Konvention zu beachten. Nach Artikel 4 Abs. 2 dieser europäischen Richtlinie hätten die Vertragsparteien bei ihrer Planungs- und Entwicklungspolitik die Erfordernisse der Erhaltung der nach Artikel 4 Abs. 1 geschützten Gebiete zu berücksichtigen, um jede Beeinträchtigung dieser Gebiete zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten. In Übereinstimmung damit verlangten die Kriterien für das Europadiplom in Abschnitt B 2, dass die Interessen des Nationalparks bei der Regionalplanung entsprechend berücksichtigt würden, um zu verhindern, dass Projekte zugelassen würden, die den Zielen des Nationalparks widersprächen.

Gemäß Art. 4 Absatz 1 der Berner Konvention ergreife jede Vertragspartei die geeigneten und erforderlichen gesetzgeberischen und Verwaltungsmaßnahmen, um die Erhaltung der Lebensräume wildlebender Pflanzen- und Tierarten, sowie die Erhaltung gefährdeter natürlicher Lebensräume sicherzustellen. Die Nationalparkverwaltung habe aus über zwei Jahrzehnten durchgeführter wissenschaftlicher Monitoringprogramme die gesicherte Erkenntnis gewonnen, dass bewaldete exponierte Felsgruppen in der Landschaft eine überragende Bedeutung als Tageslager und Jungenaufzuchtorte der Luchse hätten. Die Fortpflanzung und Ausbreitung der Population des Luchses würde bereits unmittelbar jenseits der Grenze des Nationalparks dadurch behindert, dass Gefahrenquellen geschaffen und Habitatflächen wie die landschaftsprägende und felsdurchsetzte Kuppe des Kellerberges durch das geplante Großprojekt überbaut würden.

Naturpark Bayerischer Wald

Das geplante Vorhaben wird aus Sicht des Naturparkes Bayerischer Wald aus nachfolgenden Gründen abgelehnt. Eine derartig starke Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes in so exponierter Lage werde abgelehnt. In diesem Gebiet befände sich der Lebensraum eines bedeutenden Fledermausvorkommens. Deshalb sei auch aus Artenschutzgründen dieses Projekt nicht tolerierbar. Der Landschaftsverbrauch stehe in keinem Verhältnis zur Wertschöpfung für die Region. Außerdem sei die Wahrscheinlichkeit, dass eine Abschreibungsruine entstehe, relativ hoch.

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH

Die von der Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH & Co. KG mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragte PLEdoc GmbH erhebt gegen das Planungskonzept keine Bedenken. Die im Geltungsbereich liegende Ferngasleitung Nr. 6/9 der Ferngas Nordbayern GmbH sei vom Netz getrennt und stillgelegt. Diese Leitung werde nicht mehr benötigt und könne aus diesem Grund bei weiteren Planungen vernachlässigt werden. Zudem teilt die PLEdoc GmbH mit, dass im Projektbereich keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden seien.

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern

Das Bergamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern teilt mit, dass das geplante Projekt die ehemalige Schwefelkies-/Magnetkies-Grube Rotkot an mehreren Punkten berühre: im Bereich des geplanten Eventareals werde ein untertägiger Stollenabschnitt mit Gesenk

überplant. Im westlichen Teil des Dorfes befände sich ein weiterer Querstollen unter geplanter Bebauung. Zudem führe der geplante, westliche Weg über den Zugangsstollen. Der Themenpfad Industrie sehe außerdem eine Freifläche im Bereich des Zuges zum ehemaligen Bergwerk vor.

Da aus Sicht des Bergamtes eine Beeinträchtigung durch die untertägigen Hohlräume nicht ausgeschlossen werden könne, werden dringend empfohlen, eine Gesamteinschätzung der bergbaulichen Situation durch ein Fachingenieurbüro für Altbergbau vornehmen zu lassen. Eine Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlagen aufgrund der untertägigen Hohlräume könne erforderlich sein.

Bei späterer Inbetriebnahme des Natur- und Erlebnisparks sei außerdem mit einem erhöhten Besucheraufkommen im Nahbereich der Burganlage zu rechnen. Das Interesse am Bergwerk werde dadurch geweckt. Im Moment seien einige Stellen (Zugangsstollen, oberer Eingang zur Abbaukammer, Tagesbruch am Wanderweg) für die geplante Nutzung des Areals aus verkehrssicherungstechnischer Sicht nicht dafür ausgelegt. Das Bergamt empfehle, im Zuge der Bewertung, diese Bereiche zusätzlich untersuchen zu lassen, damit mögliche Konfliktpunkte im Hinblick auf die zu erwartende, erhöhte Frequentierung des Geländes im Vorfeld behoben seien, d.h. die Zugänge müssten ggf. zusätzlich gesichert und potentielle Gefahrenstellen ausgehend vom ehemaligen Bergwerk ermittelt und beseitigt werden.

Staatliches Bauamt Passau

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Passau seien - auch im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen des Landkreises Regen - nur durch die Erschließung des Natur- und Erlebnisparks berührt. Die Erschließung des Areals sei über den Schleiferweg vorgesehen. Dieser sei bei Station B 11_1510_0,400 an die B 11 angebunden. In der B 11 sei dort bereits eine Linksabbiegespur vorhanden, die dem jetzigen Linksabbiegeaufkommen genüge. Sollte die Kapazität dieser Linksabbiegespur nicht ausreichen, sei diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlängern.

Eine Erschließung des Areals aus Norden würde über eine Anbindung an die REG 8 erfolgen. Die in Abbildung 7 des Erläuterungsberichts dargestellte Anbindung in der Innenkurve sei aufgrund ungenügender Sichtverhältnisse auszuschließen. Sofern ein Neuanschluss an die REG 8 an anderer Stelle erfolgen solle, sei dies mit dem Staatlichen Bauamt Passau abzustimmen. Der Knotenpunkt wäre ebenfalls richtlinienkonform auszubauen.

Des Weiteren sei die Nutzung bestehender Parkplätze an der REG 10 vorgesehen. Auch hierfür behalte sich das Staatliche Bauamt vor, einen entsprechenden Ausbau der jeweiligen Anbindung zu fordern, sofern es die Verkehrsverhältnisse erfordern würden. Bezüglich des temporären Parkplatzes müsse ebenfalls eine verkehrssichere Anbindung an die REG 10 vorgesehen werden.

Man gehe davon aus, dass entsprechende Bebauungspläne und Deckblätter zum jeweiligen Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Im Zuge der Behördenbeteiligung werde das Staatliche Bauamt dann im Bauleitplanverfahren entsprechende Auflagen konkretisieren.

Straßenneu- oder ausbauvorhaben im Zuge von Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen, die gegen den mittelalterlichen Natur- und Erlebnispark sprechen würden, gäbe es derzeit nicht.

Stadtwerke Zwiesel

Die Stadtwerke Zwiesel führen an, dass die Gemeinde Lindberg der zuständige Wasserversorger sei. Technisch sei aber eine Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser durch die Stadtwerke Zwiesel möglich. Die könne nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Lindberg erfolgen. Die Kosten für die dafür erforderlichen Einrichtungen seien vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die in den Planunterlagen mitgeteilte benötigte Wassermenge von 30 m³ täglich erscheine zu gering.

Der zuständige Netzbetreiber für das Gebiet sei die Bayernwerk AG.

Als weitere Anmerkung führen die Stadtwerke Zwiesel an, dass sich unterhalb des Vorhabengebietes eine Trinkwasseraufbereitungsanlage der Stadt Zwiesel befände. Schädliche Einflüsse durch das Vorhaben müssten ausgeschlossen sein.

Tourismusverband Ostbayern e.V.

Der Tourismusverband Ostbayern e.V. begrüße grundsätzlich Investitionen in die touristische Infrastruktur, die einen Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung des Angebotes im Tourismus einbrächten. Dabei sollten bestehende Themenschwerpunkte bzw. Produktlinien des Bayerischen Waldes einbezogen bzw. neue Akzente mit Anknüpfungsmöglichkeiten für andere Leistungsträger gesetzt werden. Das geplante Vorhaben sei ein Projekt, das aufgrund seiner baulichen Besonderheit in Kombination mit den Themenschwerpunkten ein Alleinstellungsmerkmal darstelle – nicht nur für die unmittelbar involvierten Orte Zwiesel und Lindberg, sondern für die gesamte Region des Bayerischen Waldes als Urlaubsdestination.

Der Bayerische Wald sei eine bekannte und beliebte Urlaubsregion, aber befände sich, wie andere ländliche Urlaubsräume, im Strukturwandel. Die Urlaubsregion sei ursprünglich sehr stark von Gästen geprägt gewesen, die hier ihren Haupturlaub mit langer Aufenthaltsdauer verbrachten. Seit einigen Jahren gewinne die Destination für den Ausflugsverkehr und als Zielort für den Kurz-, Zweit- oder Dritturlaub an Bedeutung. Damit einher gehe eine schrumpfende Aufenthaltsdauer von 3,9 Tagen. Durch den gleichzeitigen Rückgang der Bettenkapazitäten verbessere sich die Auslastung und damit die wirtschaftliche Grundlage für die Gastgeber. Eine Auslastung von über 50 % für ein neuerrichtetes Hotel scheine daher nicht ausgeschlossen. Neben der Aufenthaltsdauer verändere sich auch die Besuchsfrequenz. Die Anzahl der Ersturlauber – urlaubserfahrene und anspruchsvolle Gästegruppen – steige. Gerade für diese Zielgruppe gewannen neue, attraktive Freizeiteinrichtungen an Bedeutung.

Laut einer aktuellen Gästebefragung würden 56 % der Übernachtungsgäste Freizeiteinrichtungen im Bayerischen Wald besuchen. Das entspräche einem Besucherpotenzial von knapp 1 Mio. Personen allein aus den Übernachtungsgästen. Der für das Projekt geplante Standort sei von allen Orten im gesamten Bayerischen Wald innerhalb von 90 Autofahrminuten erreichbar und somit relativ zentral gelegen.

Grundsätzlich zeigten aktuellen Befragungen der IHK aber auch die Aussagen der Gastgeber, dass die größte Herausforderung für touristischen Leistungsträger nicht die Nachfragen-generierung nach ihren Angeboten, sondern die Personalbeschaffung und -sicherung darstelle. Neben der Vermarktung müsse der Personalfrage in den Planungen ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Nach Aussagen des Investors seien hier Unterkünfte für die Beschäftigten in unmittelbarer Nähe des Standorts vorgesehen. Zudem scheine die Besonderheit des Objektes die Personalakquise zu erleichtern.

Der geplante Standort befände sich im östlichen Teil des Bayerischen Waldes. Dieses Gebiet gehöre zu einem touristisch stark geprägten Teilraum mit einem hohen Tourismusbewusstsein und starken wirtschaftlichen Effekten dieser Branche. Die Lage in diesem Teilraum sei auch im Winter ein Standortvorteil für das Investitionsvorhaben. Gerade mit der Winterkulisse samt Schneeaktivitäten könne die jährliche Auslastung verbessert werden.

Der Nahraum Zwiesel und Lindberg habe eine stagnierende Entwicklung im Übernachtungsbereich in den letzten zehn Jahren zu verzeichnen. Insgesamt hätten die Orte im Jahr 2016 etwa 365.000 gewerbliche Übernachtungen, was gegenüber dem Jahr 2006 mit 404.000 Übernachtungen einen Rückgang von 9,7 % in einem Jahrzehnt darstelle. Die Stadt Zwiesel würde in den letzten Jahren bei den Gastgeberbetrieben auf keine spektakulären Neubauten, Erweiterungen oder Investitionen zurückblicken können. Das damit verbundene Gastgeberangebot sei auch in der von der Stadt beauftragten Strukturanalyse als Schwäche herausgearbeitet worden. Im Bayerischen Wald seien 48 Hotelbetriebe mit 4 oder 5 Sternen klassifiziert. Davon lägen lediglich zwei kleinere Betriebe in den Orten Zwiesel und Lindberg.

Damit sei diese Kategorie in den beiden Orten deutlich unterdurchschnittlich besetzt. Nach Aussagen des Investors werde eine Qualitätsstufe auf der 4-Sterne Kategorie angestrebt und würde somit diese Lücke etwas schließen.

Die Gastgeberbetriebe des Bayerischen Waldes hätten besonders in der höherwertigen Hoteltkategorie ab 4 Sterne aufwärts enorm investiert. Diese hätten zumeist den Schwerpunkt Wellness gewählt. Diese oft schon einseitige Konzentration der Ausrichtung werde in Zukunft zu einem internen Verdrängungswettbewerb führen, da die Quellgebiete zu über 50 % aus einer Entfernung von unter 400 km, bzw. 36 % der Übernachtungsgäste im Sommer aus Bayern kämen. Daher erscheine eine Hoteleinrichtung mit anderen Schwerpunkten und einer starken Profilierung durchaus sinnvoll. Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg sei die Ausrichtung auf die Zielgruppe. Zudem könne die Verknüpfung zwischen Naturinszenierung, Hotellerie und Gastronomie die Qualität und Wirtschaftlichkeit dauerhaft sichern.

Da das Hotelangebot sehr stark auf Erholungsurlauber ausgerichtet sei, sei das Tagungsangebot bei den Hotels unterdurchschnittlich besetzt. Jedoch müsse die Attraktivität des Hauses und des räumlichen Umfeldes die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit und die relativ geringe Anzahl großer Firmen kompensieren. Gerade die Ausrichtung am Thema Natur, mit guten Sichtbeziehungen, regionalen Baumaterialien und naturbezogenen Aktivitäten erscheine als sinnvoll. Die Ausrichtung auf die Zielgruppe Familie sei notwendig, da der Bayerische Wald eine klassische Familiendestination sei. Die Kombination zwischen Tagungs- und Familienurlaub schein dem Tourismusverband nicht leicht umsetzbar, organisierbar und auszugestalten. Um erfolgreich sein zu können, sei es erforderlich, den unterschiedlichen Bedürfnissen der beiden Zielgruppen gerecht zu werden.

Wie für ländliche Urlaubsregionen typisch, sei in den 70iger/80iger Jahren das touristische Angebote sehr stark von einer zum Großteil semiprofessionellen Anbieterstruktur im unteren Preissegment geprägt gewesen. Vor der Öffnung des Eisernen Vorhang habe der Bayerische Wald als abseits gelegenes Zonenrandgebiet gegolten und habe ein Image als Billig-Urlaubsgebiet gehabt. In den letzten beiden Dekaden nehme die professionell betriebene und stark auf Zielgruppen ausgerichtete Anbieterstruktur zum Teil auch im höheren Preissegment spürbar zu. Eine im Projekt angenommene Preiskalkulation von knapp über 70 bis 80 Euro pro Person sei mit der anvisierten Qualitätsstufe durchaus erreichbar.

Zusammenfassend begrüße der TVO das Projekt unter der Voraussetzung, dass eine Integration in das bestehende touristische Angebot des Bayerischen Wald angestrebt werde, die Bereitschaft der Betreiber zur Kooperation bestehe und dass bei Bau und Betrieb ein großer Wert auf die nachhaltige regionale Ausstattung gelegt werde.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Das Wasserwirtschaftsamt gehe davon aus, dass es sich bei dem für die Trinkwasserversorgung vorgesehenen Trinkwasserspeicher um einen Hochbehälter der Stadt Zwiesel handle. Die Versorgungssicherheit im Bereich der Stadt Zwiesel sei uneingeschränkt gegeben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

Der Bau einer neuen Schmutzwasserleitung zur Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Zwiesel falle in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Zwiesel. Wasserwirtschaftliche Belange seien hierbei nicht betroffen. Alternativ hierzu sei der Bau eines Schmutzwasserrückhaltebeckens mit einer Ableitung des Schmutzwassers zwischen 23 und 7 Uhr vorgesehen. Nähere Ausführungen würden nicht gemacht. Sofern auch hier die Ableitung in das Kanalsystem der Stadt Zwiesel vorgesehen sei, bestünden aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Andernfalls sei detailliert zu erläutern, wie die Abwasserbehandlung und Ableitung erfolgen solle. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde der Anschluss an die Kläranlage Zwiesel favorisiert.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG solle Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstünden. Ohne einer detaillierten Planung vorzugreifen zu wollen, gehe das Wasserwirtschaftsamt davon aus, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, nicht mehr einschlägig sei. Dies wäre nur der Fall wenn die befestigte Fläche < 1.000 m² betrüge. Somit werde für die Ableitung des Niederschlagswassers bei Einleitung in ein Gewässer (Bachlauf auf Fl. Nr. 464/2 Gemarkung Lindberg) ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Details zur Erfordernis bzw. Größe des Regenrückhaltebeckens und des Drosselabflusses blieben dem Wasserrechtsverfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken der Stadt Zwiesel geschehe, sei dessen Aufnahmekapazität durch den Betreiber zu prüfen. Ggfs. sei eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Zum Löschwasserteich würden keine Angaben gemacht, wie dieser gespeist werden solle. Sollte dies mit Trinkwasser erfolgen, seien diesbezüglich keine weiteren Anforderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich. Für den Badebetrieb sei die Gesundheitsverwaltung am LRA Regen zuständig. Falls die Zuspeisung aus einem Gewässer erfolgen solle, oder aus dem Teich eine Einleitung in ein Gewässer erfolge, so sei hier ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete seien vom Vorhaben nicht betroffen.

III. Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich einige Zusammenschlüsse eingebracht. 280 Bürgerinnen und Bürger, vor allem aus der Rotkot-Siedlung haben sich der Sammeleinwendung der „Bürger gegen die Burg“ angeschlossen. Auch die betroffenen Waldbesitzer und Grundstückseigentümer haben sich in einer gemeinsamen Stellungnahme zum geplanten Vorhaben geäußert.

Die größten Bedenken wurden dabei hinsichtlich der geplanten Erschließung durch die Rotkot-Siedlung geäußert. Man befürchte neben der unzumutbaren Lärmbelästigung vor allem auch die hohe Kostenbeteiligung beim – ansonsten nicht notwendigen – Ausbau bzw. Sanierung der durch die Baumaßnahmen betroffenen Erschließungsstraße.

Der in seiner gesamten Länge tangierte Schleiferweg sei in einem Zustand, der eine vollständige Erneuerung bei der aktuellen Verkehrsbelastung und auf weite Sicht nicht erforderlich mache. Auch der vorhandene Abwasserkanal und die Wasserversorgung seien ausreichend. Während der geplanten Bauzeit von zwei Jahren müsse außerdem mit mehreren tausend Fahrten von schweren Baufahrzeugen gerechnet werden. Hierdurch werde die vorhandene Straße bereits derart in Mitleidenschaft gezogen, dass eine vollständige Erneuerung unumgänglich sei. Zusätzlich sei eine Steigung von bis zu 18 % zu überwinden, welche den Lärm und den Schadstoffausstoß vervielfache. Die Belastungen durch den Baustellenverkehr während der Bauzeit seien in den Planunterlagen nicht erwähnt.

Die Bürger der Burg weisen in diesem Zusammenhang auf den allgemein gültigen Berechnungsansatz des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Verkehrsbelastung beim Betrieb eines Hotels hin. Demnach sei allein durch den Hotelbetrieb von einer weit höheren Verkehrsbelastung auszugehen, als die in den Unterlagen angegebenen 378 Pkw-Bewegungen pro Woche. Das Verkehrsaufkommen läge bei erwähntem Ansatz bei 95 – 210 Pkw-Fahrten pro Tag bei der geplanten Auslastung von 70%. Hinzukommen würden die Pkw- und Lkw-Verkehrsbewegungen der Beschäftigten des Handwerkerdorfes. Des Weiteren werden bezüglich des Shuttle-Konzeptes und der Parkplätze erhebliche Zweifel vorgebracht.

Eine Verschlechterung der Lebensqualität wird besonders an Wochenende bzw. den geplanten Eventtagen befürchtet. Der Ortsteil sei bisher eine verkehrsberuhigte „Zone 30“. Es sei davon auszugehen, dass zu den geplanten Eventtagen und am Wochenende die überwie-

gende Mehrzahl der Besucher mit dem eigenen Pkw anreist, wie z.B. zum nahe gelegenen Haus zur Wildnis in Ludwigsthal. Da das Vorhaben laut Planunterlagen jedoch nur von Übernachtungsgästen direkt angefahren werden soll, sei der Ansicht der Bürger nach damit zu rechnen, dass die Besucher im Ortsteil Rotkot nach Parkmöglichkeiten suchten, insbesondere da in den ersten Jahren noch keine großflächigen Parkplätze zur Verfügung stehen, da diese erst in einem späteren Bauabschnitt realisiert werden sollen.

Ein weiterer Aspekt der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach angeführt wird, ist die bisher geringe Nutzung des geplanten Areals bzw. würden die Anlieger das geplante Gebiet als Naherholungsgebiet nutzen. Fragwürdig sei in diesem Zusammenhang, dass ein intaktes Landschaftsschutzgebiet aus wirtschaftlichem Interesse zerstört werden solle.

Die geplante Baumaßnahme passe nicht in das Landschaftsbild und habe keinerlei historischen Bezug. An dieser Stelle habe nie eine Burg gestanden. Unpassende Vergleiche zum Projekt in Bärnau, wo ein authentischer Geschichtspark mit Gebäude nach gesicherten archäologischen Funden entstehe, würden gezogen.

Es komme durch den Bau der Anlage auf dem Kellerberg zu einer sehr starken Störung der Sichtbeziehungen im Gelände. Die im Erläuterungsbericht auf den Seiten 64-67 dargestellten Fotomontagen Abbildungen 13-15 gäben die Änderung der Sichtverhältnisse entsprechend der Einwände nur sehr unzureichend wieder. Die Burg und das in Anspruch genommene Gelände seien dort viel zu klein bzw. gar nicht dargestellt.

Neben den vielfältigen Hinweisen auf die Fledermauspopulation zweifeln die Anwohner diesbezüglich an, dass die Forderungen im den Planunterlagen beigefügten Gutachten formulierten Forderungen zum Schutz der Fledermäuse weder für den Bau noch den Betrieb erfüllbar seien. So sei z.B. das geforderte Lichtkonzept im Hinblick auf die geplanten Veranstaltungen und der Sicherheit der Besucher (keine Beleuchtung von Parkplätzen und Zufahrtstraßen) nicht umsetzbar.

Im Gebiet seien außerdem mehrere Heuschreckenarten, darunter die gefährdete Art Warzenbeißer (Rote Liste Bayern 3), gefunden worden (Kartierung 1998). Durch den Bau und Betrieb der geplanten Anlage stehe zu befürchten, dass es zu einem Verlust der Population dieser gefährdeten Art komme. Der aktuelle Bestand an Heuschrecken sei neu zu erfassen. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Heuschrecken müssten geplant werden.

Im durch das Vorhaben betroffenen Gebiet wurden außerdem gesetzlich geschützte Pflanzenarten, wie das Gefleckte Knabenkraut (*Dactylorhiza maculata*) sowie das Wintergrün (*Pyrola* sp.) gefunden. Hier könne es durch den Bau und Betrieb zu einem Verlust der Arten kommen. Eine aktuelle Kartierung des Gebietes sei deshalb zu fordern, damit besonders betroffene Flächen mit geschützten Arten ausgewiesen und geschützt werden können.

Die Waldbesitzer im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens äußern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken, dass die Wälder nicht mehr uneingeschränkt bewirtschaftet werden können. Laut Waldgesetz seien Waldbesitzer verpflichtet, ihren Wald sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren. Dies könne bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht mehr gewährleistet werden. Die Waldgrundstücke befänden sich zum Teil an sehr steilen und felsigen Hängen und müssten aufgrund dieser Steillage von zwei Seiten zugänglich bzw. befahrbar sein. Eine vorhandene Rückegasse wäre durch das Vorhaben zerstört. Zum Teil handele es sich um einen Wirtschaftswald, der nicht mehr kostendeckend bewirtschaftet werden könne. Die Waldbesitzer weisen zudem darauf hin, dass ein Kohlemeiler in Zusammenhang mit dem Themenpfad errichtet werden solle. Laut Art. 17 BayWaldG sei eine Errichtung oder das Betreiben eines Kohlemeilers im Wald verboten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen des Projektes erfolge eine Versiegelung von Flächen von mehr als 2 ha innerhalb des Geländes durch Gebäude und durch den Bau der neuen Zufahrtsstraße. Damit komme es hier zu einem Verlust der wichtigen Bodenfunktion Grundwasserneubildung. Durch den Bau und den Betrieb der Anlage werde die Hydrologie im Ge-

biet gestört. Die Versickerung und Neubildung von Trinkwasser verringere sich. Die Entsiegelung von Flächen auf dem Gelände sei zu fordern, um die beschriebenen negativen Auswirkungen zu minimieren. Dies ließe sich, z.B. durch die Reduktion des Baukörpers der Burg und der auf dem Gelände geplanten Parkplätze erreichen.

Ein Grundstückseigentümer führt an, dass auf seinem Grundstück eine der bestehenden Pingen durch natürliche Faktoren eingestürzt sei und sich dadurch ein Krater gebildet habe. Daher bestünde die Befürchtung, dass durch Bauvorhaben Erschütterungen entstünden, die weitere Teile einstürzen lassen. Des Weiteren äußerten die Grundstückseigentümer ihre Sorge über die obertägige Verkehrssicherungspflicht.

Mehrere Grundstückseigentümer, über dessen Grundstücke die Zufahrt geführt werden soll, deren Grundstücke als Ausgleichflächen verwendet werden sollen bzw. die Eintragung einer Grunddienstbarkeit geplant sei und deren private Trinkwasserversorgung durch eine private Brunnenanlage durch die geplante Erschließung beeinträchtigt sei, gaben an, dass sie unzureichend in die Planungen mit eingebunden wurden.