

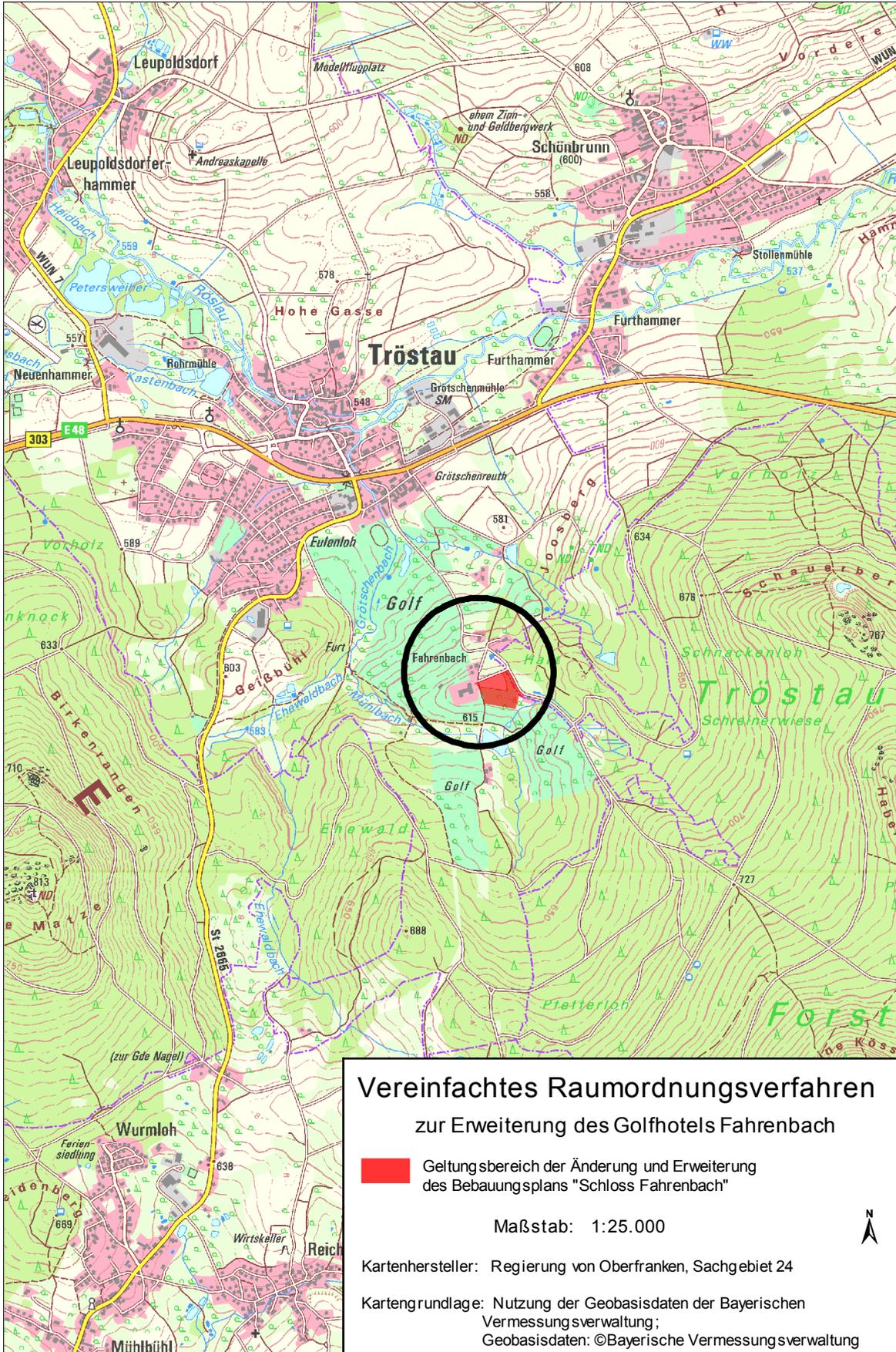


## **Landesplanerische Beurteilung**

für die Erweiterung des bestehenden Golfhotels Fahrenbach  
in der Gemeinde Tröstau (Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge)

Bayreuth, den 19.09.2016

# Übersichtsplan



## Inhaltsverzeichnis

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung .....	4
1	Gesamtergebnis .....	4
2	Maßgabe .....	4
3	Hinweise .....	4
B.	Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren .....	4
1	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens .....	4
2	Beteiligte Stellen.....	5
C.	Ergebnis der Anhörung.....	7
D.	Begründung der landesplanerischen Beurteilung.....	11
1	Raumbezogene überfachliche Belange.....	11
2	Fachliche Belange .....	12
2.1	Tourismuswirtschaft.....	12
2.2	Siedlungswesen.....	13
2.3	Natur und Landschaft .....	14
2.4	Forstwirtschaft .....	15
2.5	Raumordnerische Umweltverträglichkeit .....	16
3	Raumordnerische Gesamtabwägung .....	17
E.	Hinweise für Bauleitplanung .....	17
F.	Abschließende Hinweise .....	18

## **A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung**

### **1 Gesamtergebnis**

Die geplante Erweiterung des Golfhotels Fahrenbach entspricht auf der Basis der eingereichten Projektunterlagen (Stand: 09.03.2016) mit der unter A. 2 genannten Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung.

### **2 Maßgabe**

Um eine möglichst schonende Einbindung des Projektes in die Landschaft zu erzielen, ist die Gestaltung und Ausrichtung des Baukörpers rechtlich durch die Gemeinde zu sichern.

### **3 Hinweise**

3.1 Der vorhandene Waldbestand auf der Ostseite des Geländes sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

3.2 Bei der Baugrunduntersuchung sind die Risiken eines möglichen Altbergbaus zu berücksichtigen. Die Baugruben sollten daher von einem Sachverständigen auf Spuren alten Bergbaus abgenommen werden.

## **B. Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren**

### **1 Gegenstand und Verlauf des Verfahrens**

Der Projektstandort zur Erweiterung des Golfhotels liegt südöstlich von Tröstau (Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge) im Ortsteil Fahrenbach. Das Projekt umfasst die Errichtung eines Appartementhauses mit ca. 180 Betten südöstlich des bestehenden Golfhotels Fahrenbach angrenzend an den bestehenden Parkplatz. Zur Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen wird der Parkplatz nach Osten hin vergrößert. Die umgebende 18-Loch- Golfanlage wird nicht verändert

Das Golfhotel Fahrenbach verfügt derzeit über 160 Betten. Der 130 Meter lange Erweiterungsbau soll südöstlich des bestehenden Golfhotels als Neubau errichtet werden. Vorgesehen ist dafür ein dreigeschossiger Baukörper, der sich dem Gelände in einer leichten S-Form einfügt. Die etwa zwei ha umfassende Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Fichtelgebirge" und ist im gültigen Flächennutzungsplan als "Private Grünfläche" dargestellt. Der genaue Standort des Vorhabens ist im Übersichtsplan auf Seite 2 dargestellt.

Bedingt durch die Lage und Größe des Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das weitere Umfeld ist die geplante Erweiterung des Golfhotels Fahrenbach ein Vorhaben mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Seine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landespla-

nung war daher im Zuge eines Raumordnungsverfahrens zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gem. Art. 26 BayLplG, da mit dem von der Gemeinde eingeleiteten Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren vorlagen. Die Gemeinde Tröstau beteiligte hierzu auch den aus raumordnerischer Sicht notwendigen erweiterten Kreis von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden zur landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens herangezogen.

## **2 Beteiligte Stellen**

Folgende Stellen wurden von der Gemeinde Tröstau am Bauleitplanverfahren beteiligt:

Gemeinde Nagel

Gemeinde Bad Alexandersbad

Stadt Wunsiedel

Gemeinde Röslau

Stadt Weißenstadt

Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Staatl. Bauamt Bayreuth

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Wasserwirtschaftsamt Hof

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.

Tourismusverband Franken e. V.

Tourismuszentrale Fichtelgebirge e.V.

Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband e. V.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine

Landesjagdverband Bayern e. V.

Naturpark Fichtelgebirge e. V

Fichtelgebirgsverein e. V.

Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

Handwerkskammer für Oberfranken

Landesamt für Finanzen Ansbach

SWW Wunsiedel GmbH

Forstbetrieb Fichtelberg

Telekom Bayreuth

Bayerischer Bauernverband

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel

Verein für Landschaftspflege und Artenschutz Bayern e.V

Wanderverband Bayern

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Amt für ländliche Entwicklung Bamberg

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg

Kreisbrandrat Wieland Schletz, Wunsiedel

Kreisheimatpfleger des Landkreises Wunsiedel i.F.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Immobilien Freistaat Bayern

Entsprechend Art. 26 BayLplIG wurde die Öffentlichkeit durch die Gemeinde in das Verfahren einbezogen. Mit Schreiben vom 04.07.2016 leitete die Gemeinde Tröstau die abgegebenen Stellungnahmen an die Regierung von Oberfranken –

höhere Landesplanungsbehörde – zur landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens weiter.

### **C. Ergebnis der Anhörung**

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens für die geplante Erweiterung des Golfhotels Fahrenbach in der Gemeinde Tröstau wurden folgende Hinweise und Anregungen von überörtlicher raumordnerischer Bedeutung vorgebracht:

#### Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt das Bergamt Nordbayern wie folgt Stellung:

Das ausgewiesene Planungsvorhaben und die geplante Ausgleichsfläche überdecken die Granitverleihung "Granitsteinbruch im Distrikt Kleinwendern der Gemarkung Korbersdorf, a.d. Luxburg bei Fahrenbach und Breitenbrunn in den Gemarkungen Schönbrunn, Wunsiedel, Tröstau, Nagel und der Staatswaldung Tröstauer Forst Ost, Forstrevier Furthammer". Bei dieser Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG). Dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist beim Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Referat 86) zu erfragen.

Ferner wird angemerkt, dass im Gemeindegebiet von Tröstau früher reger Bergbau umgegangen ist, daher kann das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung sollte deshalb ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Weiter ist beim Baugrubenaushub auf Spuren alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, technische Bauplanung

Von diesen Fachstellen werden keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung erhoben.

Naturschutz

Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies ist aufgrund der Lage des Projektstandortes im Landschaftsschutzgebiet "Fichtelgebirge" dann möglich, wenn für das Vorhaben eine Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet erteilt werden kann. Das Landratsamt

Wunsiedel i. Fichtelgebirge sieht für eine Befreiung die Voraussetzungen als erfüllt an. Auch der Naturschutzbeirat befürwortet das Projekt.

Die untere Naturschutzbehörde (uNB) merkt abschließend an, dass zum östlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wald-Biotop ein größerer Abstand zum Hotelneubau einzuhalten ist.

#### Bayerisches Landesamt für Umwelt

Von der vorgelegten Planung wird insbesondere der Belang des vorsorgenden Bodenschutzes berührt. Hierzu führt das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) in seiner Stellungnahme Folgendes aus:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen bewertet werden. Besonders planungsrelevant sind die Bodenteilfunktionen. Die hierbei erforderliche Beschreibung des Bodens sollte auf Datengrundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1: 25.000 erfolgen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierzu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Darüber hinaus ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese darüber hinaus vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

#### Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz trägt das Tourismusprojekt mit und erhebt keine Einwendungen. Er weist in seiner Stellungnahme jedoch darauf hin, dass das Appartementhaus im Osten stärker in den Waldbestand eingreift, als in der Beschreibung dargestellt ist. Der schützenswerte Waldbestand auf der Ostseite sollte nach Auffassung des Bund Naturschutz gänzlich erhalten bleiben.

#### Naturpark Fichtelgebirge

Der Naturpark Fichtelgebirge schließt sich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge an.

#### Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

Die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth erhebt gegen die Planung keine Einwendungen. Das IHK-Gremium Marktredwitz/Selb befürwortet das Vorhaben grundsätzlich und fände eine Ausrichtung nicht nur auf Golfgäste,

sondern auch als Tagungshotel für größere Firmen in der Region wünschenswert.

#### Deutsche Telekom AG Technische Infrastruktur

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass eine ihrer Richtfunkstrecken östlich am Plangebiet vorbeiführt.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten führt an, dass bei der vorgelegten Planung nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben 500 m<sup>2</sup>, sondern 1100 m<sup>2</sup> Wald auf Fl.Nr. 1488/0 (Gmkg. Nagel) gerodet werden. Die Angaben sollten entsprechend korrigiert werden.

Von den nachfolgenden Beteiligten wurden nur örtliche Hinweise oder keine Bedenken formuliert:

- Gemeinde Nagel
- Stadt Wunsiedel
- Gemeinde Röslau
- Stadt Weißenstadt
- Staatl. Bauamt Bayreuth
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- Tourismusverband Franken e. V.
- Tourismuszentrale Fichtelgebirge e.V.
- Forstbetrieb Fichtelberg
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg
- Kreisbrandrat Wieland Schletz
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Von den nachfolgenden Beteiligten wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Bad Alexandersbad
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt Hof
- Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Fichtelgebirgsverein e. V.
- Handwerkskammer für Oberfranken
- Landesamt für Finanzen
- SWW Wunsiedel GmbH
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz Bayern e.V
- Wanderverband Bayern
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Kreisheimatpfleger des Landkreises Wunsiedel i.F.
- Immobilien Freistaat Bayern

Einverständnis mit der Planung wird insoweit angenommen.

## **D. Begründung der landesplanerischen Beurteilung**

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gem. Art. 6 BayLPlG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan Oberfranken-Ost (RP 5) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Im Folgenden werden zunächst jeweils die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung angeführt und daran anschließend die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Erfordernissen beurteilt. In den Beurteilungsprozess werden die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten öffentlichen Stellen einbezogen.

Die Beurteilung kommt im Einzelnen zu dem Ergebnis, ob das Vorhaben den jeweiligen Erfordernissen der Raumordnung

- entspricht
- mit bestimmten Maßgaben entspricht oder
- nicht entspricht

Die Beurteilung der Einzelbelange wird mit entsprechendem Gewicht in die raumordnerische Gesamtabwägung (vgl. Punkt D 3) eingestellt.

### **1 Raumbezogene überfachliche Belange**

#### Erfordernisse der Raumordnung

Die prägende Vielfalt des gesamten Landesgebiets und seiner Teilräume soll gesichert werden. (...). Ländliche Teilräume sollen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und naturspezifischen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) (LEP 2.2.5 (G)).

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

### Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Standort der geplanten Erweiterung "Golfhotel Fahrenbach" liegt in der Gemeinde Tröstau, einem Grundzentrum im ländlichen Raum. Die Gemeinde Tröstau ist als staatlicher anerkannter Erholungsort als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne des LEP einzustufen. Sie liegt darüber hinaus gemäß LEP in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Teilräume haben gemäß Begründung zu Ziel 2.2.3 des LEP einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung.

Das Vorhaben ist, bedingt durch seine Schwerpunktsetzung im zukunftssträchtigen Bereich Tourismus, grundsätzlich geeignet, diesen Teilraum im Sinne des Grundsatzes 2.2.5 des LEP weiter zu entwickeln und steht mit den überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

## **2 Fachliche Belange**

### **2.1 Tourismuswirtschaft**

#### Erfordernisse der Raumordnung

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

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

Der Fremdenverkehr in den Gebieten Fichtelgebirge (...) soll gesichert und seine Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden (RP 5 B IV 3.5.2 (Z)).

#### Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der staatlich anerkannte Erholungsort Tröstau verfügt bei einer Einwohnerzahl von rund 2.500 Einwohnern über 463 Gästebetten (Quelle: [www.frankentourismus.de /orte/troestau-459/](http://www.frankentourismus.de/orte/troestau-459/)). Zehn Prozent des Gemeindegebietes werden als Sportflächen genutzt. Auf dem 18-Loch-Golfplatz finden Golfturniere statt, die zu den größten deutschlandweit zählten. Weitere Sporteinrichtungen sind die Tennisanlagen, der Segel- und Motorseglerflugplatz mit zwei Landebahnen und die Reitanlagen. Darüber hinaus eignet sich Tröstau bedingt durch seine Lage mitten im Naturpark Fichtelgebirge als Ausgangspunkt für Wanderungen zu den Gipfeln des Fichtelgebirges. Die Regierung von Oberfranken geht davon aus, dass die geplante Erweiterung des Golfhotels dazu beitragen kann, das bereits vorhandene Übernachtungspotential am Standort Tröstau sinnvoll zu ergänzen und die Qualität des Angebots zu stärken. Das Projekt führt folglich zu einer Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote und kann als marktgerechte Weiter-

entwicklung und Ergänzung der Hotel- und Übernachtungsangebote im Fichtelgebirge angesehen werden.

Das Projekt steht daher mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Tourismuswirtschaft in Einklang.

## 2.2 Siedlungswesen

### Erfordernisse der Raumordnung

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 (Z)).

### Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Geltungsbereich der für den Erweiterungsbau erforderlichen Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes deckt sich teilweise mit dem verbindlichen Bebauungsplan Schloss Fahrenbach und erweitert ihn für den Bau des Appartementhauses in südliche Richtung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröstau ist dieser Bereich, auf dem der Erweiterungsbau entstehen soll, derzeit als "Private Grünfläche" ausgewiesen. Ein alternativer Standort, der vorhandene Potenziale mittels Nachverdichtung, Brachflächenreaktivierung o.ä. nutzt, ist durch den vorgesehenen Flächenbedarf und die Konzipierung als Ergänzung des bestehenden Golfhotels schwer realisierbar. Da es sich bei der Gemeinde Tröstau um eine Fremdenverkehrsgemeinde handelt, wäre außerdem gemäß sechster Ausnahme von Ziel 3.3. LEP an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort die Erweiterung oder Errichtung eines Beherbergungsbetriebes selbst in nichtangebundener Lage zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall ist die Vorprägung des Standortes durch das bestehende Golfhotel eindeutig gegeben. Einer möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch eine entsprechende landschaftsgerechte Gestaltung und Platzierung des Baukörpers entgegengewirkt werden. Dies ist zwar laut Projektunterlagen (Stand 09.03.2016) vorgesehen, sollte jedoch noch abgesichert werden (siehe hierzu Maßgabe A 2). Hierfür bieten sich Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag oder das In-

strument des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB) mit dem Durchführungsvertrag an.

Bei Beachtung dieser Maßgabe steht das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Siedlungswesen in Einklang.

## 2.3 Natur und Landschaft

### Erfordernisse der Raumordnung

Das Landschaftsbild Bayerns soll in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. (...) (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 6)

Der Raum soll in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, des Klimas, der Erholung sowie als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen entwickelt, gesichert oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederhergestellt werden (...) (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7)

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden (...) (LEP 7.1.6 (G)).

Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden (RP 5 Ziel B II 1.8).

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 BayNatSchG, Naturdenkmale und Biotope (RP 5 Ziel B II 1.7)

### Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die für die geplante Erweiterung des Golfhotels Fahrenbach vorgesehene Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Fichtelgebirge" des gleichnamigen Naturparks. Da die Flächennutzungsplanänderung (Umwandlung von "Privater Grünfläche" in SO Hotel) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Landschaftsschutzverordnung, insbesondere dem hierin enthaltenen Bauverbot, nicht vereinbar sind, besteht zunächst ein Widerspruch zu sonstigen Rechtsvorschriften im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB. Ein Widerspruch zwischen Bauleitplan und Landschaftsschutzverordnung liegt allerdings dann nicht mehr vor, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG vorliegen.

Entsprechende Schritte dazu sind bereits auf Antrag der Gemeinde durch das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge eingeleitet worden. Auch der Naturschutzbeirat des Landkreises befürwortet das Projekt. Insoweit hat das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge in seiner Stellungnahme vom 23.06.2016 eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt.

Unabhängig von der in Aussicht gestellten Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung wird sich das Vorhaben auf das Landschaftsbild auswirken. Der Erweiterungsbau liegt südlich abgerückt vom bestehenden Golfhotel auf einem ebenen Geländesporn mit Blickachse zur Kösseine.

Um der Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet "Fichtelgebirge" und der hier in besonderem Maß zu beachtenden Auswirkung auf das Landschaftsbild Rechnung zu tragen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 und RP 5 Ziel B II 1.8), wird es für zielführend erachtet, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die ein möglichst schonendes Einfügen des Baukörpers in die Landschaft gewährleisten. Aus Sicht der Regierung sollte eine vertragliche Sicherung der Maßnahmen angestrebt werden, welche ein möglichst harmonisches Einfügen des Erweiterungsbaus in die Landschaft gewährleisten. Hierzu zählen bspw. die geplante Holzfassade und Einfügung des Baukörpers in den Hang. Derartige Maßnahmen sollten z.B. mittels Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB gesichert werden (siehe hierzu Maßgabe A 2).

Bei Beachtung der Maßgabe A 2 steht das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Natur und Landschaft in Einklang.

## **2.4 Forstwirtschaft**

### Erfordernisse der Raumordnung

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

(...) Wälder sollen in ihrer Funktion für Klima, Natur- und Wasserhaushalt sowie für die Erholung erhalten und soweit erforderlich verbessert werden (...) (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7)

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

Die Erhaltung und Wiederherstellung gesunder Wälder soll in der gesamten Region, vorrangig im Fichtelgebirge und im Frankenwald, angestrebt werden (RP 5 Ziel B 2.1).

### Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Zur Projektrealisierung wird gemäß Umweltbericht die Rodung von rund 500 m<sup>2</sup> Waldfläche und 500 m<sup>2</sup> Heckengehölz erforderlich. Diese Eingriffe bewegen sich flächenmäßig in einer Größenordnung, welche den oben genannten Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich noch nicht zuwider läuft. Dennoch sollte darauf geachtet werden, den Eingriff so gering wie möglich zu gestalten und den Waldbestand auf der Ostseite des Plangebietes nach Möglichkeit zu erhalten (siehe hierzu Hinweis A 3.1).

Bei Berücksichtigung dieses Hinweises (A 3.1) steht das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Forstwirtschaft in Einklang.

## **2.5 Raumordnerische Umweltverträglichkeit**

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung werden Vorhaben öffentlicher und sonstiger Planungsträger auch auf die Vereinbarkeit mit den raumbedeutsamen überörtlichen Belangen des Umweltschutzes überprüft. In Anlehnung an § 2 Abs. 1 UVPG umfasst die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen eines Vorhabens auf:

### Menschen, Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung sind. Es entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit und es sind aufgrund der Abstände zur Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auf die Aspekte Natur- und Artenschutz wird unter Punkt D 2.3 eingegangen.

### Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

#### Boden

In diesem Bereich sind über die zu erwartende Bodenversiegelung hinaus keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten. Laut Stellungnahme des Bergamtes Nordbayern sollten bei der Untersuchung des Baugrundes und des Untergrundes jedoch die Risiken eines möglichen Altbergbaus Berücksichtigung finden (siehe Hinweis A 3.2).

#### Wasser

In diesem Bereich sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sowie die vorhandene Infrastruktur zur Wasserversorgung der Gemeinde Tröstau zu erwarten.

#### Luft, Klima

Durch den Erweiterungsbau sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Umfeld des Golfplatzes zu erwarten.

#### Landschaft

Hinsichtlich der Belange der Landschaft wird auf Punkt D 2.3 verwiesen.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In diesem Bereich sind relevante Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

### **3 Raumordnerische Gesamtabwägung**

Im Rahmen der Anhörung wurde dem Vorhaben von den Beteiligten überwiegend zugestimmt. Vorgebrachte raumordnerisch bedeutsame Einwände und Hinweise beziehen sich nur auf Belange des Landschaftsbildes sowie der Forstwirtschaft, denen durch die Maßgabe und Hinweise Rechnung getragen werden kann. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Erweiterung des Golfhotels Fahrenbach entsprechend der mit Schreiben vom 12.05.2016 vorgestellten Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, sofern die unter Punkt A 2 genannte Maßgabe im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

### **E. Hinweise für Bauleitplanung**

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung muss im Zuge der Abwägung im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung berücksichtigt werden.

Insoweit ist insbesondere die genannte Maßgabe (A 2) zu berücksichtigen. Weiterhin empfehlen wir, den Hinweisen A 3.1 und A 3.2 Rechnung zu tragen.

## **F. Abschließende Hinweise**

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen  
Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen oder Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 30 Abs. 2 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde.
3. Die landesplanerische Beurteilung enthält eine Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung).
4. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Bayreuth, 19.09.2016

Tiedemann  
Oberregierungsrätin