

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



– höhere Landesplanungsbehörde –

**LANDESPLANERISCHE
BEURTEILUNG**

vom 31.08.2012

für die geplante

**Tourismuskonzeption Leidersbach mit
Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 9-Loch-Kurzplatz und
Familien- sowie Golf-, Sport- und Tagungshotel
westlich von Leidersbach,
Landkreis Miltenberg**

Antragsteller:
Gemeinde Leidersbach
Hauptstr. 123
63849 Leidersbach

Aktenzeichen Nr. 24–8302.00–1/07

Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	5
B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens	7
1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte.....	7
2. Das angewandte Verfahren.....	10
2.1 Einleitung des Verfahrens und erste Anhörung	10
2.2 Beteiligte Stellen erste Anhörung	10
2.3 Geänderte Konzeption und zweite Anhörung	12
2.4 Beteiligte Stellen zweite Anhörung	13
C. Auswirkungen des Vorhabens, Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung	16
1. Überfachliche Belange	16
1.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	16
1.2 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:	17
2. Wirtschaftliche Belange	18
2.1 Tourismus	18
2.1.1 Das Projekt im Hinblick auf den Tourismus	18
2.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	20
2.1.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	21
2.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	23
2.2 Arbeitsmarkt.....	25
2.2.1 Das Projekt im Hinblick auf den Arbeitsmarkt	25
2.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	25
2.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	26
2.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	26
2.3 Sonstige Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft	27
2.3.1 Das Projekt im Hinblick auf die sonstigen Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft	27
2.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	27
2.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	28
2.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	29
3. Wasserwirtschaft	30
3.1 Das Projekt im Hinblick auf die Wasserwirtschaft.....	30
3.2 Grundsätzliches, Schutz des Wassers sowie Nutzung des Wassers	32
3.2.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	32
3.2.2 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	33
3.2.3 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	35
3.3 Einflüsse auf das Wasser (Schutz vor Wassergefahren, Hochwasserschutz)	37
3.3.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	37
3.3.2 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	37
3.3.3 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	39
4. Natur und Landschaft	40
4.1 Das Projekt im Hinblick auf Natur und Landschaft	40
4.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	44
4.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung	46
4.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung	51

5. Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft.....	55
5.1 Allgemeines und Landwirtschaft.....	55
5.1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Landwirtschaft.....	55
5.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	57
5.1.3 Geäußerte Befürchtungen und Bedenken.....	58
5.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	63
5.2 Ländliche Entwicklung.....	66
5.2.1 Das Projekt im Hinblick auf die ländliche Entwicklung.....	66
5.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	67
5.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	67
5.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	67
5.3 Forstwirtschaft.....	67
5.3.1 Das Projekt im Hinblick auf die Forstwirtschaft.....	67
5.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	68
5.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	68
5.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	68
6. Nachhaltige technische Infrastruktur (insbes. Verkehr, Lärm- und Erschütterungsschutz)...	69
6.1 Das Projekt im Hinblick auf die technische Infrastruktur.....	69
6.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	70
6.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	72
6.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:.....	74
7. Nachhaltige soziale und kulturelle Infrastruktur.....	76
7.1 Erholung.....	76
7.1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Erholung.....	76
7.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	76
7.1.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	77
7.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	78
7.2 Sozialwesen und Kultur.....	79
7.2.1 Das Projekt im Hinblick auf Sozialwesen und Kultur.....	79
7.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	80
7.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	80
7.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:.....	81
7.3 Sport.....	82
7.3.1 Das Projekt im Hinblick auf den Sport.....	82
7.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	82
7.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	82
7.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	83
8. Nachhaltige Siedlungsentwicklung (Siedlungsstruktur, gewerbliches Siedlungswesen).....	83
8.1 Das Projekt im Hinblick auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung.....	83
8.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	84
8.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	84
8.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	85
9. Demographischer Wandel.....	87
9.1 Das Projekt im Hinblick auf den demographischen Wandel.....	87
9.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	87
9.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung.....	88
9.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	88
10. Raumordnerische Gesamtabwägung.....	89

D. Hinweise.....	92
1. Realisierbarkeit, Bedarf, Umsetzung.....	92
1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Realisierung, den Bedarf und die Umsetzung.....	92
1.2 Äußerungen aus der Anhörung	92
1.3 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	93
2. Finanzielle Aspekte für die Standortgemeinde.....	93
2.1 Äußerungen aus der Anhörung	93
2.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	93
3. Swingolf.....	93
3.1 Äußerung aus der Anhörung	93
3.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	94
4 Pferdezucht	94
4.1 Äußerung aus der Anhörung	94
4.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	94
5. Solarpark	94
5.1 Äußerung aus der Anhörung	94
5.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	94
6. Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße in Leidersbach.....	95
6.1 Äußerung aus der Anhörung	95
6.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung	95
7. Weitere Hinweise aus der Anhörung.....	95
8. Abschließende Hinweise	95

Neubau eines Golfplatzes in Leidersbach, Landkreis Miltenberg; Landesplanerische Beurteilung

Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - schließt das Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der nachfolgenden landesplanerischen Beurteilung ab.

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das unter B.1 beschriebene Vorhaben „Neubau eines Golfplatzes in Leidersbach“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Maßnahmen, die Auswirkungen über das Gemeindegebiet Leidersbachs hinaus haben, sind mit den betroffenen Kommunen möglichst frühzeitig interkommunal abzustimmen und in entsprechenden Plänen darzustellen.
2. Änderungen der verschiedenen Wegesysteme sind mit den jeweils für diese Netze zuständigen Institutionen abzustimmen. Auf die Einheitlichkeit der Markierungen und Ausschilderungen ist zu achten.
3. Der freie Zugang für die Allgemeinheit sowie für die landwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücke der sog. „Ablehner“ sowie die Wege auf dem Vorhabensgelände frei und ungefährdet benutzbar bleiben.
4. Die wasserwirtschaftlichen Details (insbes. Wassernutzung in Trockenperioden, Düngung, Trink- und Löschwasserversorgung, Maßnahmen im Zusammenhang mit Brauch- bzw. Beregnungswasser, Entwässerung) sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden zu klären. Es ist darauf zu achten, dass die Wasser- und Kanalgebühren für die angrenzende Bevölkerung durch die angedachten Vorhaben nicht negativ beeinflusst werden.
5. Hinsichtlich der Hochwasserproblematik ist in den weiteren Verfahren eine schlüssige Gesamtkonzeption für die wasserwirtschaftlichen Anlagen zu erstellen, welche belastbare Aussagen enthält, wie die Abflüsse aus den Teichen bei Starkregeneignissen mit Hochwassergefahr geregelt und gesteuert werden. Notwendige Nachweise (wie z.B. hydraulische Nachweise für die Drosseleinrichtungen und Hochwasserentlastungen) sind zu erbringen sowie ein Betriebsplan einschließlich Festlegung der Verantwortlichkeiten für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen aufzustellen. All diese Maßnahmen sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden zu klären.
6. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auf eine Eingriffsminimierung ist insbesondere in ökologisch sensiblen Bereichen hinzuwirken. Die verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt sind fachlich fundiert zu bewerten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen bzw. zu kompensieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG auf der Grundlage der detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in einem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten landschaftspflegerischen Begleitplan festzulegen. Dabei sind Aussagen zu den künftiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu treffen. Die geplanten Geländemodellierungen sind dem Landschaftscharakter anzupassen und auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Grundsätzlich sind die Geländeauf- und -abtragshöhen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die naturschutzfachlichen Auflagen insbesondere zur Funktion und Lage der Ausgleichsflächen, Gestaltung der Baukörper, Eingrünung der Baukörper, Unzulässigkeit landschaftsfremder Spieleinrichtungen, Schutz der Gehölzbestände, Neuanpflanzungen, Mahdregime (siehe hierzu C 4.2) sind zu beachten. Es sind Aussagen darüber zu treffen, ob durch den Bau und Betrieb der Anlage

artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Gegebenfalls ist eine Befreiung von den Verboten notwendig.

7. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind möglichst zusammenhängende Flächen von insgesamt rd. 36 ha auf guten Böden freizuhalten. Absprachen zwischen Golfplatzbetreibern, Landwirten sowie bezüglich der Ausübung der Jagd sind in geeigneter Art möglichst schriftlich zu fixieren.

8. Die Sicherheit und Bewirtschaftung des Waldes in der Umgebung des Golfplatzes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Einzelheiten sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren mit den Fachstellen der Forstwirtschaft im Detail abzustimmen.

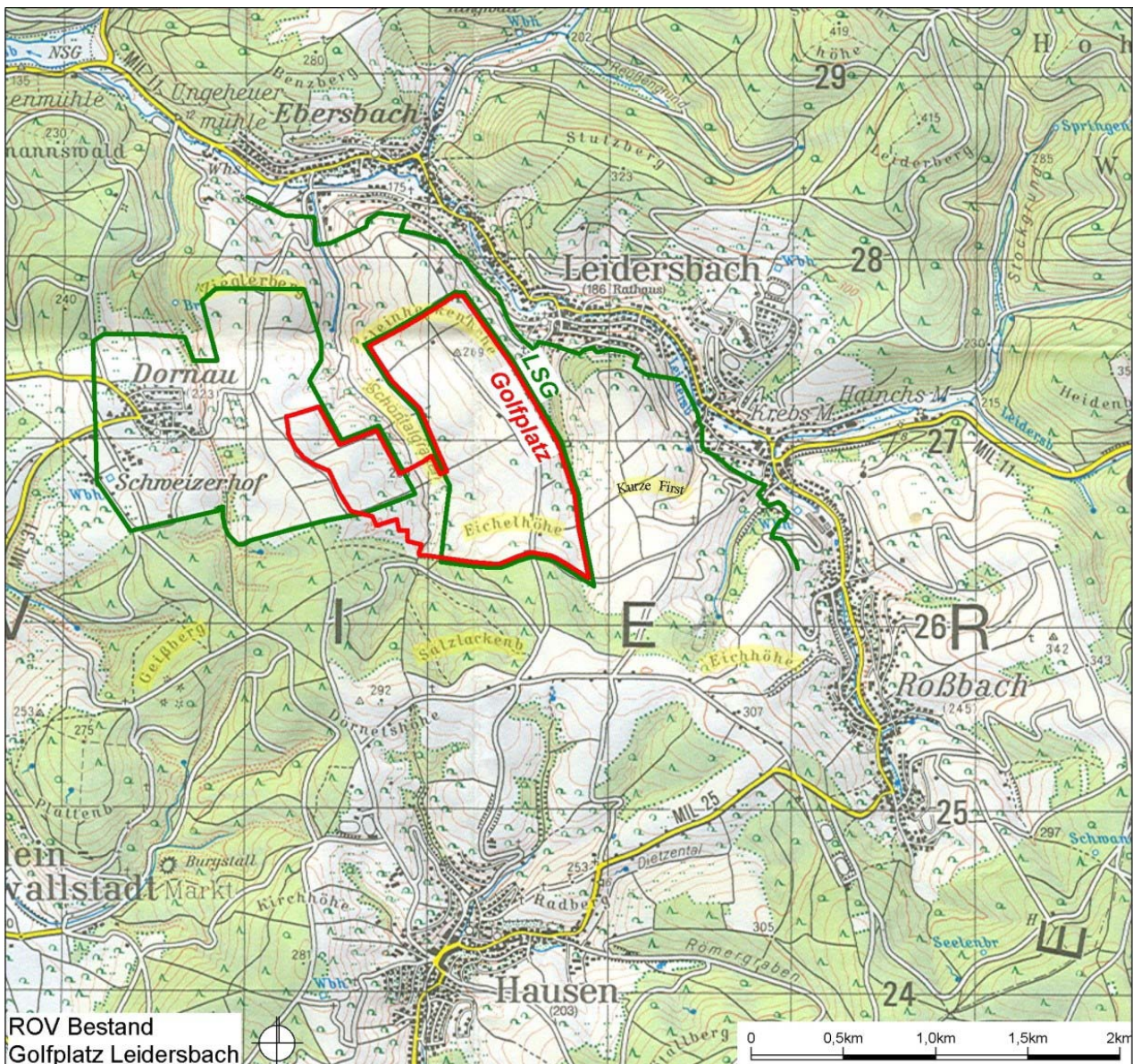
9. Die Zufahrt zu dem Vorhabensstandort möglichst über die Zufahrten B und C ist in enger Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden in den nachfolgenden Verfahren sicherzustellen. Die Zufahrt A ist von Bau- und Touristenverkehr grundsätzlich freizuhalten. Neue Radwegebeschilderungen sind nach dem "Merkblatt zur wegweisenden Beschilderung für den Radverkehr" zu erstellen. Die Versorgung des Vorhabens mit Kommunikationstechnologien ist in enger Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden umweltverträglich flächensparend unter Schonung der Landschaft sicherzustellen.

10. Planungen, Genehmigungen und sonstige öffentliche Entscheidungen im Bereich der Bodendenkmäler sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Detail abzustimmen.

B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens

1. Das Vorhaben, sein Standort und die Vorgeschichte

Die Gemeinde Leidersbach, vertreten durch den 1. Bürgermeister Alois Sauer, Hauptstraße 123, 63849 Leidersbach, plant in Leidersbach in dem Gebiet zwischen Klingengraben, Eichelhöhe, entlang des Schöntalgrabens bis zur Kleinheckenhöhe die Errichtung eines Freizeitgeländes mit Golfplatz und zwei Hotels.



Vorgeschichte

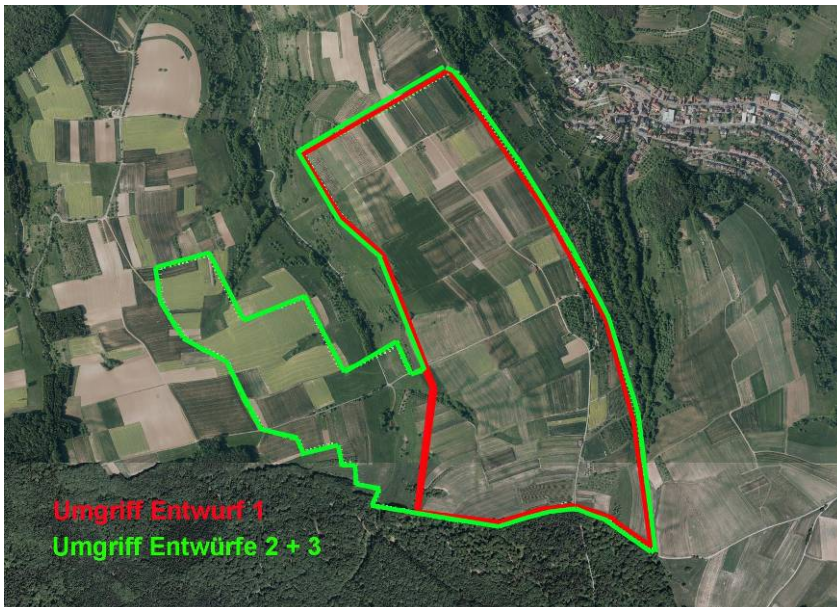
Die Gemeinde Leidersbach hat vor einigen Jahren eine Wirtschafts- und Strukturanalyse erstellen lassen, die die weitere Entwicklung der Gemeinde aufzeigt. Aufgrund der Entwicklung als Straßendorf mit der topografisch engen Lage im Tal des Leidersbachs sind nur wenige neue Gewerbe-Standorte möglich. Kernaussage der Wirtschaftsanalyse war, dass die Gemeinde nur im Bereich Freizeit und Erholung mit Wachstumsmöglichkeiten rechnen kann. In diesem Bereich werden auch überörtliche Entwicklungspotentiale gesehen. Eine der vorgeschlagenen Maßnahmen war die Errichtung eines Golfplatzes und eines 4- bis 5-Sterne-Golfhotels.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Untersuchungsergebnisse wurde ein Arbeitskreis unter Initiierung der Gemeinde Leidersbach mit Vertretern aus Handel, Gewerbe, Industrie und Politik gegründet. Auf Empfehlung dieses Arbeitskreises wurde die Firma GTC Golf & Tourism Consulting Lüneburg vom Gemeinderat mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Golf- und Tourismusprojekt beauftragt. Die Studie umfasste alle wesentlichen Faktoren, wie z.B. Einzugsgebietsanalyse, Wettbewerbsumfeld, Mikrostandort, Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit etc. und kam zu einem positiven Ergebnis.

Die Gemeinde Leidersbach als Projektträger beschloss daher, in die Planung eines Golfplatzprojektes einzusteigen. Als Projektstandort ist eine Fläche westlich von Leidersbach im Bereich Kleinheckenhöhe – Eichelhöhe vorgesehen, die weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Großer Teil dieser Fläche ist in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (GE-Fläche) dargestellt. Gewerbebetriebe haben sich auf dieser Fläche bisher nicht angesiedelt.

In Vorgesprächen der Gemeinde mit betroffenen Grundstückseigentümern zeigte sich, dass einige Grundstücke voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen. Nach Diskussionen in Öffentlichkeit und Gemeinderat wurde im Mai 2009 der Landschaftsarchitekt Wolfgang Barth aus München mit dem Ausarbeiten von Vorentwürfen beauftragt, in denen geprüft werden sollte, ob trotz Verzicht auf manche „Sperrgrundstücke“ die Anlage eines Golfplatzes sowie die Errichtung eines Hotels im Bereich Kleinheckenhöhe – Eichelhöhe möglich wäre. Es wurden daraufhin zwei Varianten entwickelt, welche die sog. „Ablehnerflächen“ umgehen sollten.

- Entwurf 1: Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 3-Loch-Kurzplatz und Hotelstandort (Gesamtumgriff ca. 89 ha, für Golfplatz ca. 62 ha), bzw. alternativ
- Entwurf 2: Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 9-Loch-Kurzplatz und alternativem Hotelstandort (Gesamtumgriff ca. 121 ha, für Golfplatz ca. 98 ha)



Diese beiden Varianten bildeten zunächst Grundlage und Gegenstand für das Raumordnungsverfahren. Aufgrund der Ergebnisse der ersten Anhörung wurde die Planung deutlich geändert.

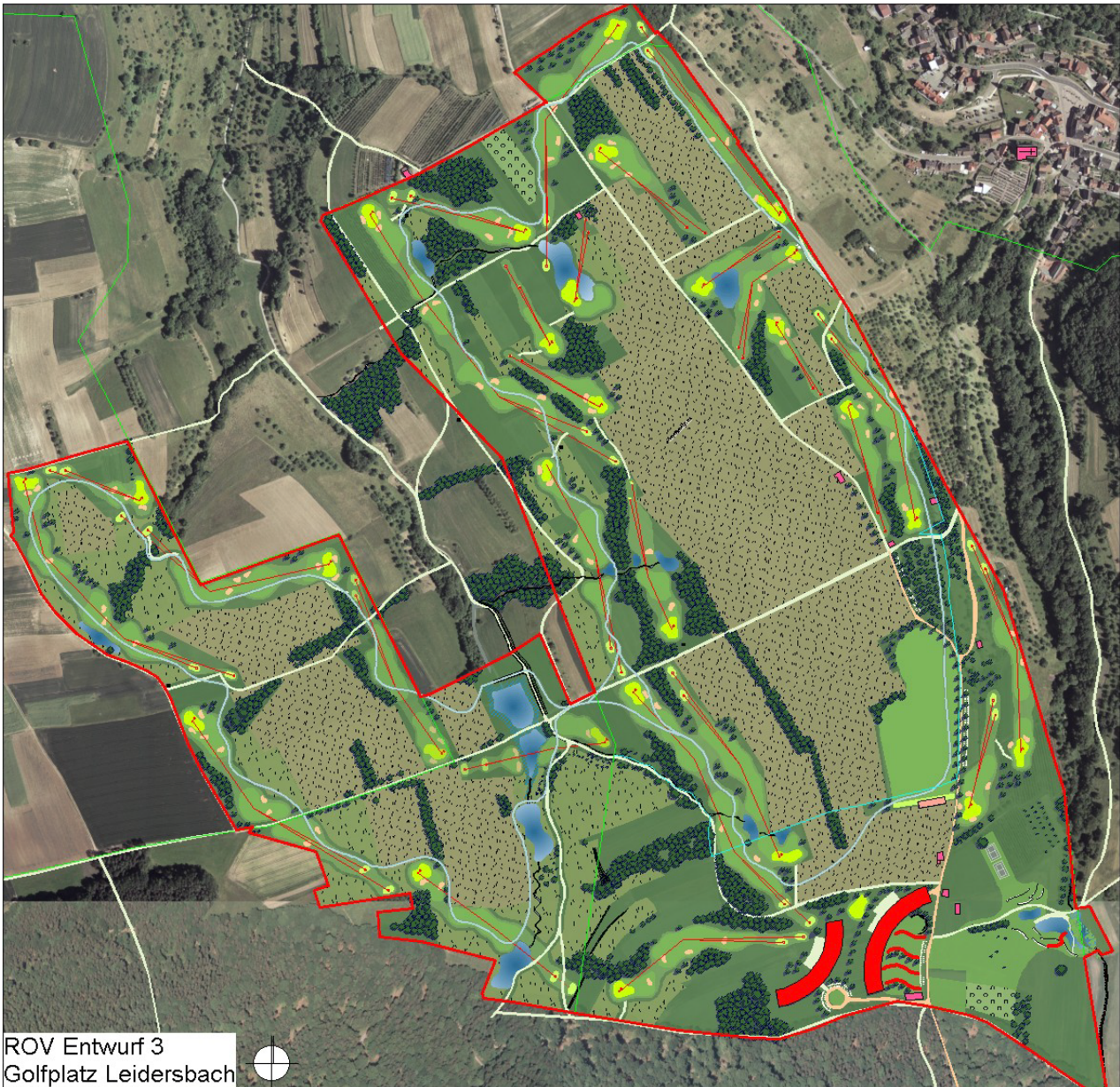
Es entstand der Entwurf 3, der nun allein Gegenstand des Raumordnungsverfahrens ist.

Die Entwürfe 1 und 2 werden vom Projektträger nicht weiter verfolgt.

Gegenstand des Raumordnungsverfahrens

- Entwurf 3: Tourismus-Konzeption Leidersbach mit Familienhotel sowie Golf-, Sport- und Tagungshotel sowie Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 9-Loch-Kurzplatz, Freizeitbereichen und Hotelstandort (Gesamtumgriff 123,5 ha, für Golfplatz ca. 28 ha, für Freizeitangebote ca. 7 ha).

Der Umgriff des Entwurfs 3 entspricht grob dem Umgriff des Entwurfs 2. Anstatt der Errichtung eines reinen Golfplatzes in Leidersbach ist nun eine komplette Tourismuskonzeption für Leidersbach geplant inkl. Golfplatz, Hotels und neu hinzugekommenen öffentlich zugänglichen Freizeitanlagen. Gegenüber den Entwürfen 1 und 2 wurden große zusammenhängende Flächen mit besten Ackerzahlen für die Landwirtschaft freigehalten, die Hochwasserschutzkonzeption überarbeitet und neue Lösungswege hinsichtlich der Anfahrt zum Freizeitgelände aufgezeigt. Diese geänderte Konzeption bildet nun Grundlage und Gegenstand des Raumordnungsverfahrens.



2. Das angewandte Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens und erste Anhörung

Mit Schreiben vom 14.09.2011 beantragte die Gemeinde Leidersbach als Projektträger bei der Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde – die Einleitung des Raumordnungsverfahrens, das mit Schreiben vom 20.09.2011 Nr. 24-8302.00-1/07 eingeleitet wurde. Die Beteiligten wurden gebeten, bis zum 04.11.2011 schriftlich Stellung zu nehmen und darauf hingewiesen, dass Einverständnis mit dem Vorhaben angenommen werde, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme bei der höheren Landesplanungsbehörde vorliege. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das Raumordnungsverfahren die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung einschließt. Einigen Beteiligten wurde eine Terminverlängerung eingeräumt.

2.2 Beteiligte Stellen erste Anhörung

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Raumordnungsverfahren seitens der Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 20.09.2011 beteiligt:

Kreisfreie Städte:

- Stadt Aschaffenburg

Landkreise und Landratsämter in Unterfranken:

- Landratsamt Miltenberg
- Landkreis Miltenberg
- Landratsamt Aschaffenburg
- Landkreis Aschaffenburg

Regionale Planungsverbände in Unterfranken:

- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Angrenzende und betroffene Gemeinden in Unterfranken:

- Gemeinde Leidersbach
- Markt Sulzbach
- Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt
- Markt Elsenfeld
- Verwaltungsgemeinschaft Mespelbrunn
- Gemeinde Bessenbach
- Gemeinde Haibach
- Gemeinde Niedernberg
- Gemeinde Großwallstadt
- Markt Hösbach
- Markt Eschau
- Verwaltungsgemeinschaft Ertal
- Stadt Marktheidenfeld
- Stadt Amorbach

Regierungsbezirke außerhalb Unterfrankens:

- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regierungspräsidium Kassel

Sonstige Ämter und Verwaltungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, Bereich Forsten

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Sachgebiet Agrarökologie
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Institut für Agrarökologie, Ökologischen Landbau und Bodenschutz
- Bezirk Unterfranken
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern

Verbände / Interessensvertreter / Sonstige:

- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Landessportverband e.V.
- Bayerischer Golfverband e.V.
- Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.
- Bund der Selbständigen/Gewerbeverband, Bezirksverband Unterfranken,
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutscher Golfverband e.V.
- Deutsche Telekom AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Frankenbund, Vereinigung für die fränkische Landeskunde und Kulturpflege e.V.
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Betriebsstelle Untermain
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken mit Umweltstation
- Landesjagdverband Bayern e.V., Bezirksgruppe Unterfranken
- Landesverband Bayern e.V. der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine
- Landesverband Bayern e.V. der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Regionalvertreter Unterfranken
- Luftsportverband Bayern e.V.
- Mainland Miltenberg – Churfranken e.V.
- Mainova AG
- Naturpark Spessart e.V.
- O2 Germany GmbH & Co. OHG
- PLEdoc GmbH (Ferngasleitungen)
- Spessartbund e.V.
- TenneT TSO GmbH
- Tourismusverband Franken e.V.
- Vodafone D2 GmbH

Regierung von Unterfranken:

- SG 12 Kommunale Angelegenheiten
- SG 20 Wirtschaftsförderung, Beschäftigung
- SG 31 Straßenbau (mit Staatl. Bauamt Aschaffenburg)
- SG 34 Städtebau
- SG 50 Technischer Umweltschutz
- SG 51 Naturschutz
- SG 52 Wasserwirtschaft (mit Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- SG 55.1 Rechtsfragen Umwelt

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, sich zum Vorhaben zu äußern. Dazu wurden die Verfahrensunterlagen nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeinde Leidersbach vom 4. Oktober bis einschließlich 4. Novem-

ber 2011 ausgelegt. Außerdem wurden mit Einleitung des Raumordnungsverfahrens die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Regierung von Unterfranken während der gesamten Laufzeit veröffentlicht.

2.3 Geänderte Konzeption und zweite Anhörung

Aus der Beteiligung gingen viele Stellungnahmen ein, die zahlreiche Aspekte beleuchteten und teils gewichtige kritische Argumente enthielten. Die Hauptkritikpunkte bezogen sich auf die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft, ein fehlendes überwiegendes öffentliches Interesse, Probleme mit der Zufahrt sowie Unklarheiten bezüglich des Hochwasserschutzes. Nach Auswertung der Zuschriften entschied die Gemeinde Leidersbach gemeinsam mit dem Projektplaner Wolfgang Barth und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde - eine neue Konzeption ausarbeiten zu lassen mit dem Ziel, das Vorhaben vor dem Hintergrund der geäußerten Anregungen und Bedenken zu optimieren.

Die neue Planung enthielt eine derart veränderte Konzeption (Entwurf 3), dass eine erneute Anhörung notwendig wurde. Wesentliche Änderungen sind:

Tourismuskonzeption

Anstatt der Errichtung eines reinen Golfplatzes in Leidersbach ist nun eine komplette Tourismuskonzeption für Leidersbach geplant, deren Bestandteil nach wie vor ein Golfplatz (jedoch mit neuer Konzeption) mit Familienhotel sowie einem Golf-, Sport- und Tagungshotel ist. Die Planung beinhaltet nun aber auch zahlreiche neue Aspekte und Einrichtungen, die der ansässigen Bevölkerung auch abseits des Golfgeschehens direkt zugute kommen sollen (z.B. Schwimmteich mit Liegewiese, teilweise Mitnutzung der Sport-, Fitness- und Wellness-Bereiche, Schwimmbecken und Saunen der Hotels durch die Öffentlichkeit, Minigolfplatz, „Grüner Spielplatz“, Beach-Volleyball-Felder, Ergänzung des Wanderwegenetzes etc.).

Landwirtschaft

Hinsichtlich der Landwirtschaft bestand in der ersten Anhörung eine vielfach geäußerte Kritik darin, dass der Golfplatz auf den besten Ackerflächen Leidersbachs errichtet werden sollte. Auch die Zufahrt zu den verbleibenden Ackerflächen wurde als problematisch angesehen. Im Entwurf 3 werden daher große zusammenhängende Flächen mit besten Ackerzahlen für die Landwirtschaft freigehalten, um auch eine effektive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und leichteren Zugang zu den Flächen zu ermöglichen.

Hochwasser

Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse sollen durch die Neukonzeption noch effektiver vermieden werden.

Zufahrt

Hinsichtlich der Anfahrt zum Freizeitgelände wurden neue Lösungswege aufgezeigt.

Auf der Grundlage des so abgeänderten Entwurfs 3 leitete die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - mit Schreiben vom 09.03.2012 Nr. 24-8302.00-1/07 ein zweites Anhörungsverfahren ein. Die Beteiligten wurden gebeten, bis zum 20.04.2012 schriftlich Stellung zu nehmen und darauf hingewiesen, dass Einverständnis mit dem Vorhaben angenommen werde, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme bei der höheren Landesplanungsbehörde vorliege. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das Raumordnungsverfahren die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung einschließt. Einigen Beteiligten wurde eine Terminverlängerung eingeräumt.

2.4 Beteiligte Stellen zweite Anhörung

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Raumordnungsverfahren seitens der Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 09.03.2012 teils per E-Mail bzw. Fax beteiligt:

Kreisfreie Städte:

- Stadt Aschaffenburg

Landkreise und Landratsämter in Unterfranken:

- Landratsamt Miltenberg
- Landkreis Miltenberg
- Landratsamt Aschaffenburg
- Landkreis Aschaffenburg

Regionale Planungsverbände in Unterfranken:

- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Angrenzende und betroffene Gemeinden in Unterfranken:

- Gemeinde Leidersbach
- Markt Sulzbach
- Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt
- Markt Elsenfeld
- Verwaltungsgemeinschaft Mespelbrunn
- Gemeinde Bessenbach
- Gemeinde Haibach
- Gemeinde Niedernberg
- Gemeinde Großwallstadt
- Markt Hösbach
- Markt Eschau
- Verwaltungsgemeinschaft Ertal
- Stadt Marktheidenfeld
- Stadt Amorbach

Regierungsbezirke außerhalb Unterfrankens:

- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regierungspräsidium Kassel

Sonstige Ämter und Verwaltungen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Bereich Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Institut für Agrarökologie, Ökologischen Landbau und Bodenschutz
- Bezirk Unterfranken
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern

Verbände / Interessensvertreter / Sonstige:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Landessportverband e.V.

- Bayerischer Golfverband e.V.
- Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- E.ON Bayern AG
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken mit Umweltstation
- Luftsportverband Bayern e.V.
- Naturpark Spessart e.V.
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- PLEdoc GmbH (Ferngasleitungen)
- TenneT TSO GmbH
- Tourismusverband Franken e.V.
- Touristikverband e.V. Spessarträuberland
- Vodafone D2 GmbH
- Volksschule (Grund- und Mittelschule) Leidersbach
- Zweckverband AMME

Regierung von Unterfranken:

- SG 12 Kommunale Angelegenheiten
- SG 20 Wirtschaftsförderung, Beschäftigung
- SG 31 Straßenbau (mit Staatl. Bauamt Aschaffenburg)
- SG 34 Städtebau
- SG 50 Technischer Umweltschutz
- SG 51 Naturschutz
- SG 52 Wasserwirtschaft (mit Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- SG 55.1 Rechtsfragen Umwelt

Zusätzlich wurden 35 Privatpersonen bzw. örtliche Wirtschaftsunternehmen beteiligt, die sich während der ersten Anhörung geäußert hatten.

Wiederum wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich zum Vorhaben zu äußern. Dazu wurden die Verfahrensunterlagen nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeinde Leidersbach vom 19. März bis einschließlich 19. April 2012 ausgelegt. Außerdem wurden die Verfahrensunterlagen zu Entwurf 3 im Zuge der Einleitung der zweiten Anhörung auf der Homepage der Regierung von Unterfranken während der gesamten weiteren Verfahrenslaufzeit veröffentlicht.

Während der Auslegungszeit und darüber hinaus gingen seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen von 71 unterschiedlichen Absendern aus dem privaten und wirtschaftlichen Bereich ein, wovon sich 41 Absender gegen und 30 für das Vorhaben ausgesprochen haben. Eine dieser Stellungnahmen enthielt eine Unterschriftenliste mit 64 Unterschriften von Grundstückseigentümern und Bewohnern der Kleinen Hecke und Am Mühlfeld in Leidersbach, die aufgrund der dortigen Zufahrt Einwendungen erheben.

Die Stadt Aschaffenburg, die Kommunen Eschau, Marktheidenfeld, das Regierungspräsidium Kassel, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg (Sachgebiet Agrarökologie), der Bezirk Unterfranken, der Bayerische Golfverband e.V., der Bayerische Landessportverband e.V., der Bund der Selbständigen/Gewerbeverband (Bezirksverband Unterfranken), der Deutsche Golfverband e.V., die E-Plus Mobilfunk GmbH, der Frankenbund, die Gasversorgung Unterfranken GmbH, der Landesjagdverband Bayern, der Landesverband Bayern e.V. der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine (Landesverband Bayern), der Landesverband Bayern e.V. der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine (Regionalvertretung Unterfranken), die Mainland Miltenberg – Churfranken e.V., die Mainova AG, die O2 Germany GmbH & Co.OHG, der Spes-

sartbund e.V. sowie die Regierungssachgebiete „Kommunale Angelegenheiten“, „Wirtschaftsförderung, Beschäftigung“ und „Rechtsfragen Umwelt“ haben keine Stellungnahme abgegeben. Entsprechend dem Hinweis im Einleitungsschreiben wird bei diesen Beteiligten Einverständnis mit dem Vorhaben unterstellt.

Folgende Beteiligte haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Stadt Amorbach, Gemeinde Bessenbach, Markt Eisenfeld, Gemeinde Großwallstadt, Gemeinde Haibach, Markt Hösbach, Gemeinde Dammbach, Gemeinde Mespelbrunn, Gemeinde Niedernberg, Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, die Deutsche Telekom AG, E.ON Bayern AG, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Landratsamt und Landkreis Aschaffenburg, NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Regierungspräsidium Darmstadt, Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, TenneT TSO GmbH, Vodafone D2 GmbH sowie das Staatliche Bauamt Aschaffenburg (Hochbau, Straßenbau).

C. Auswirkungen des Vorhabens, Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind gem. Art. 35 des Bayerische Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 25. Juni 2012 neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und ergänzend Art. 2 BayLplG (vom 27. Dezember 2004) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) und im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) enthaltenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese können z.B. in noch nicht verbindlichen Zielvorstellungen der Träger der Landes- und Regionalplanung enthalten sein. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung werden insbesondere auch die Stellungnahmen der Beteiligten herangezogen.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind (§ 2 Abs. 2 ROG; Art. 2 BayLplG vom 27. Dezember 2004), begründen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (§ 4 Abs. 1 und 3 ROG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vorzunehmenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

1. Überfachliche Belange

1.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Grundlagen der raumstrukturellen Entwicklung

A I 1.1 Abs. 1 LEP (Z): Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden.

A I 1.1 Abs. 2 LEP (G): Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen.

A I 1.3 Abs. 1 LEP (Z): Zur Wahrung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Verdichtungsraum, untergliedert in:
 - Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen
 - äußere Verdichtungszone (...)

A I 1.3 Abs. 2 LEP (Z): Die Abgrenzung der Gebietskategorien ergibt sich jeweils auf Gemeindebasis nach dem jeweiligen Gebietsstand aus Anhang 3 „Strukturkarte“.

A I 1 Z RP 1 (Z): Die raum- und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sollen für eine günstige Gesamtentwicklung der Region Bayerischer Untermain im Wettbewerb der Regionen genutzt werden. Insbesondere soll die Region unter Wahrung ihrer politischen und kulturellen Eigenständigkeit ihre Standortvorteile als Teil des Großraums Rhein-Main zur Geltung bringen.

A II 1.1 RP 1 (Z): Der Verdichtungsraum Aschaffenburg - dargestellt in der Karte 1 „Raumstruktur“, die Bestandteil des Regionalplans ist - soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

Allgemeine Entwicklung in den Verdichtungsräumen

A I 3.2.4 LEP (G): Bei der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung ist die enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung. Eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Altersstruktur zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen ist anzustreben.

Räumliche Entwicklung Bayerns in Deutschland und Europa

A I 6.2 Abs. 3 LEP (G) Es ist anzustreben, die Ausstrahlungseffekte der Metropolregionen in wirtschaftlicher, wissenschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht für eine positive Entwicklung im weiteren Umland zu nutzen.

Zentrale Orte

A II 2.1.4.1 (Z): Die Kleinzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen.

A V 1 RP 1 Abs. 1 (Z): Als Kleinzentren - zeichnerisch erläuternd dargestellt in der Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - werden folgende Gemeinden bestimmt (...): Leidersbach.

A V 1 RP 1 Abs. 2 (Z): Die Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespebrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach sollen bevorzugt entwickelt werden.

A V 3.1 RP 1 (Z): Die Zentralen Orte in der Region Bayerischer Untermain sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können.

A V 3.2 RP 1 (Z): In den Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespebrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach soll insbesondere auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden.

1.2 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:

Standort der geplanten Golfanlage ist die Gemeinde Leidersbach im Landkreis Miltenberg. Die Gemeinde Leidersbach gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Aschaffenburg (vgl. LEP Ziel A I 1.3 i.V.m. Anhang 3; RP 1 Ziel A II 1 i.V.m. Anhang 1 Karte „Raumstruktur“) und liegt am Rand der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Das Vorhaben ist darauf ausgerichtet, die Vorteile der räumlichen Nähe zum Rhein-Main-Gebiet mit einem reichhaltigen Potential an Erholungssuchenden zu nutzen, was insbes. A I 6.2 LEP sowie Ziel A I 1 RP 1 entspricht.

Das Vorhaben soll insbesondere die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in Leidersbach in eine neue, zukunftssträchtige Richtung lenken. Hierbei ist die Gemeinde Leidersbach bemüht, Eigentümern, die sich nicht an dieser Planung beteiligen wollen, durch entsprechende Umplanungen dieser Grundstücke, ihre Flächen zu erhalten. In naturnaher Weise soll die Attraktivität sowie die ökologische Wertigkeit des Standortes Leidersbach erhöht und in Wert gesetzt werden.

Somit entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Normen unter A I 1.1 LEP; Einzelheiten zur Überprüfung dieser Aussagen werden in den entsprechenden Fachkapiteln untersucht.

Leidersbach ist gem. Ziel A V 1 RP 1 als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. In Leidersbach soll insbesondere auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden, da hier die Mindestzahl von 11 Kriterien gemäß LEP 2006 A II 2.1.4.3 noch nicht erfüllt wird. (vgl. Ziel A V 3.2 RP 1). Bei Verwirklichung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Dienstleistungssektor deutlich gestärkt wird. Es ist eine signifikante Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen, was die Arbeitsplatzzentralität Leidersbach erhöhen würde. Auch auf den Einzelhandel und seine in Leidersbach einigartige Struktur im Bereich Textil kann das Vorhaben belebend wirken. Somit ist das Vorhaben i.S. der Ziele A II 2.1.4.1 LEP, A V 3.1 RP 1 und A V 3.2 RP 1 grundsätzlich positiv zu sehen, Einzelheiten zur Überprüfung dieser Aussagen werden in den entsprechenden Fachkapiteln untersucht.

Hinsichtlich der hier genannten überfachlichen Belange kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den o.g. Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entspricht. Weitere Erfordernisse der Raumordnung zu überfachlichen Belangen sind, sofern dies sinnvoll erschien, den jeweiligen Fachkapiteln zugeordnet und dort genannt und bewertet.

2. Wirtschaftliche Belange

2.1 Tourismus

2.1.1 Das Projekt im Hinblick auf den Tourismus

Das Projekt umfasst einen Golfplatz, ein Golf-, Sport- und Tagungshotel, ein Familienhotel sowie diverse Freizeiteinrichtungen. Alle Maßnahmen zusammen bilden das Tourismuskonzept Leidersbach.

Golfplatz

Geplant ist die Errichtung eines 18-Loch-Platzes mit einem Standard von Par 71 und einer Länge von 5.753 m. Zusätzlich ist ein 9-Loch-Kurzplatz vorgesehen, der v.a. aus Par-3- und Par-4-Bahnen besteht und eine Länge von rd. 2.100 m aufweisen soll. Der 9-Loch-Platz ist als öffentlicher Platz für Jedermann mit Platzreife zu bespielen, während für den 18-Loch-Platz normalerweise ein Handicap erforderlich ist. Neben dem normalen Spielbetrieb sind auch Turniere geplant. Etwa 50 Greenfeespieler/Tag ohne Hotelbindung werden vom Projektträger für den laufenden Golfbetrieb erwartet.

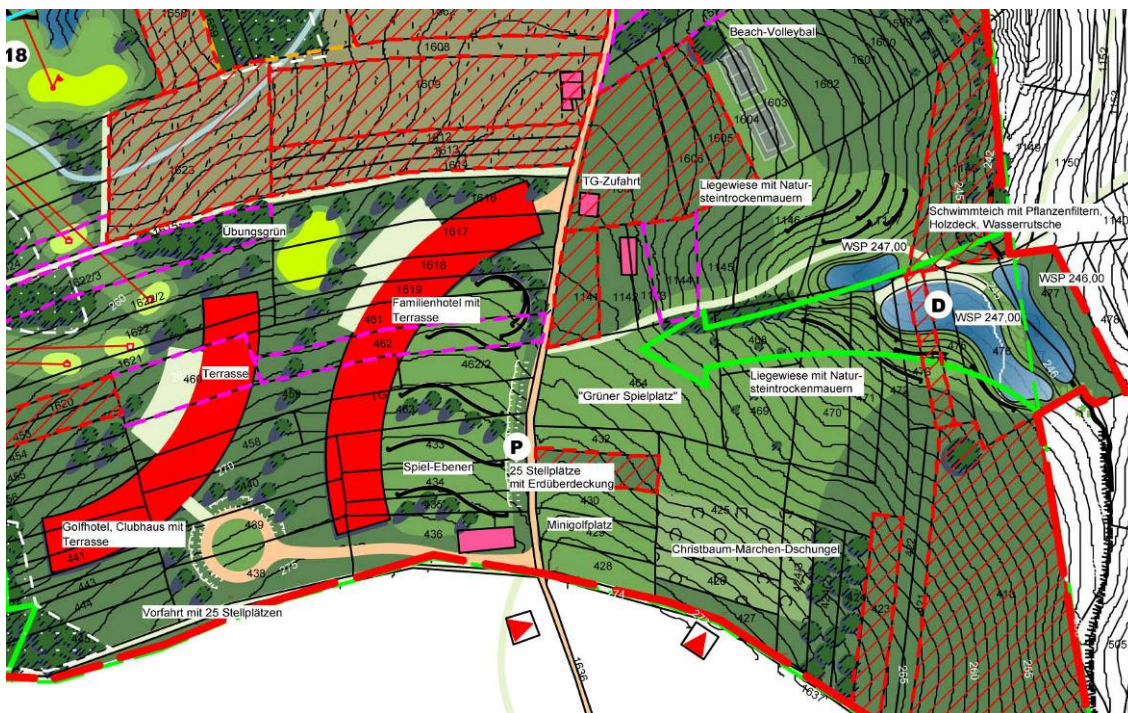
Durch einen öffentlich nutzbaren 9-Loch-Kurzplatz, der Golf-Einsteigern, dem Schulsport ebenso wie den Spielern mit geringem Zeitbudget offen steht, dient auch der Golfplatz in einem gewissen Umfang einem unbegrenzten Teilnehmerkreis zur sportlichen Betätigung.

Freizeitanlagen

Folgende Freizeitanlagen sind öffentlich zugänglich geplant:

- Großer Schwimmteich (1.600 m², davon 400 m² Pflanzenfilter) mit Wasserrutsche, Holzdeck und Kinderbecken (400 m²)
- Liegewiese mit Natursteintrockenmauern im Anschluss an den Schwimmteich
- Minigolfplatz
- „Grüner Spielplatz“
- Christbaum-Märchen-Dschungel
- mehrere Nordic-Walking-Strecken
- zwei Beach-Volleyball-Felder

- Boule-Bahn
- Bogenschützen-Parcours
- Triathlon-Geländelauf-Strecke
- Mountainbike-Routen
- 16 Schutz- und Abschlagshütten in der Nähe der Wanderwege (jew. rd. 15 m²) in landschaftlicher Holzbauweise
- Ergänzung des Wanderwegenetzes mit neuen Wegeverbindungen und Rundwegen sowie Sanierung bestehender Wege
- Anschluss der neuen Wanderwege an überregionale Strecken (z.B. Spessartbundweg)
- neue Wegebeschilderungen
- Ruhebänke an attraktiven Stellen der Wanderwege
- Eisstockschießbahnen und Schlittschuhbahn (Winternutzung Schwimmteich bei entsprechender Witterung)
- Winternutzung des Areals durch zwei Loipen (West 2,8 km, Ost 3,4 km)
- ggf. Hochseilgarten auf Hausener Gemarkung.



All diese Einrichtungen stehen den Hotelgästen, aber vor allem auch der Öffentlichkeit, d.h. einem unbegrenzten Teilnehmerkreis zur Verfügung.

Hotels

Golf-, Sport-, und Tagungshotel: Vorgesehen ist eine maximal 3-stöckige Anlage der Kategorie 4 bis 5 Sterne, ca. 11.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zzgl. Tiefgarage, ca. 120 Zimmer / 250 Betten und ausgedehnten Tagungsräumen. Angegliedert an das Hotel sind ein Restaurant sowie Sekretariat und einzelne Terrassenbereiche, von denen aus sich das Geschehen auf dem Golfplatz verfolgen lässt.

Familienhotel: Das Familienhotel umfasst ca. 3.500 bis 4.500 m² Grundfläche mit ca. 15.000 m² BGF und ca. 100 Zimmern und größeren Familiensuiten, zzgl. Tiefgarage.

Im Bereich der Hotelanlagen sind umfangreiche Sport-, Fitness- und Wellness-Bereiche, Schwimmbecken und Saunen vorgesehen. Teile davon sollen zu festen Zeiten auch der Öffentlichkeit, das heißt vor allem den Bürgern Leidersbachs, Hausens und der Umgebung zur Verfügung

gung stehen. Betreuer des Familienhotels finden für den Nachwuchs der Gäste ein reichhaltiges Betätigungsfeld. Somit ist auch eine regelmäßige Kontrolle der Spieler und Spielgeräte gewährleistet.

Das Vorhaben ergänzt den geplanten Ausbau der rd. 2 km entfernten ehemaligen Erddeponie Roßbach zum Freizeitgelände (mit Aussichtsturm, Theater, Mountainbikestrecken, Kinderseilgarten, Bogenschießen etc.) und soll das touristische Angebot deutlich erweitern und eine überregionale Zugkraft entfalten. Die hierfür notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgebiet Roßbach“ sind nach Aussage der Gemeinde Leidersbach bereits abgeschlossen.

2.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

A II 1.5 RP 1 (G): Es ist anzustreben, in den zum Verdichtungsraum gehörenden Teilen des Tourismusgebiets Spessart/Bayerischer Odenwald den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln und die Erholungsmöglichkeiten für die Tages- und Wochenenderholung zu sichern und zu verbessern.

B II 1.3 LEP (Z): Die langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem eigenständigen Gewicht berücksichtigt werden. Es sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Bayern am weltweiten Wachstum der Tourismusbranche angemessen Anteil hat. Dabei soll vorrangig eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden. Auf eine flexible Angebotsstruktur soll hingewirkt werden.

B II 1.3.1 LEP (Z): In folgenden Tourismusgebieten soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden (Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus): (...) (23) Spessart/Bayerischer Odenwald

B II 1.3.7 LEP (Z): Große Beherbergungsanlagen sollen nur dann realisiert werden, wenn sie zu einer allgemeinen Verbesserung des Angebots an touristischen Einrichtungen im jeweiligen Gebiet beitragen.

A I 1 RP 1 (Z): Die raum- und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sollen für eine günstige Gesamtentwicklung der Region Bayerischer Untermain im Wettbewerb der Regionen genutzt werden. Insbesondere soll die Region unter Wahrung ihrer politischen und kulturellen Eigenständigkeit ihre Standortvorteile als Teil des Großraums Rhein-Main zur Geltung bringen.

A II 1.5 RP 1 (G): Es ist anzustreben, in den zum Verdichtungsraum gehörenden Teilen des Tourismusgebiets Spessart/Bayerischer Odenwald den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln und die Erholungsmöglichkeiten für die Tages- und Wochenenderholung zu sichern und zu verbessern (...).

B IV 2.5.1 RP 1 (G): Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

B IV 2.5.3 RP 1 (G): Es ist darauf hinzuwirken, Vorhaben zur Verlängerung der Saison zu unterstützen. Diese sind besonders geeignet, die Attraktivität der Region nachhaltig zu sichern und zu steigern.

B IV 2.5.4 RP 1 (Z): Das Netz der Wanderwege in der Region soll in seinem Bestand erhalten und dem Bedarf entsprechend angepasst werden. Dabei soll im Hinblick auf die gestiegenen

Ansprüche einer modernen Fremdenverkehrs- und Naherholungsregion ein einheitliches Wegweisungsleitsystem ähnlich dem Radwegenetz entwickelt werden.

B IV 2.5.7 RP 1 (G): Es ist anzustreben, Wintersportmöglichkeiten, wie z.B. Skilanglauf, im Spessart und Odenwald zu sichern.

B IV 2.5.10 RP 1 (G): Dem weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Region als attraktivem Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse kommt auch zur Verbesserung ihrer Außenwirkung besondere Bedeutung zu. Auf eine regionsweite Informations- und Buchungsplattform mit Kapazitäts- und Verfügbarkeitsanzeige ist hinzuwirken.

B VII 2 RP 1: In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Dabei sollen die Bedürfnisse des Verdichtungsraums Aschaffenburg und die Inanspruchnahme durch die Bevölkerung des Rhein-Main-Gebiets besonders berücksichtigt werden.

B VII 2.4 RP 1: Im Spessart und Odenwald sollen Möglichkeiten für den Skilanglauf vorgehalten werden.

B VII 2.7 RP 1: Im Spessart und im Odenwald soll auf die Schaffung von Wasserflächen zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft hingewirkt werden.

2.1.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Zahlreiche Privatpersonen, der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain sowie die Interessensgemeinschaft „Golf in Leidersbach“ erwarten positive Auswirkungen des Projekts auf den Tourismus und die Lebensqualität in Leidersbach und Umgebung. Durch das Projekt könne die Gemeinde auch über die Landkreisgrenze hinaus einen wichtigen Bekanntheitsgrad erwerben. Es wurde mehrfach positiv bewertet, dass neben dem Golfplatz auch viele Einzelmaßnahmen im Sport- und Freizeitbereich vorgesehen sind und sich damit auch für die ortsansässige Bevölkerung aller Altersklassen neue und vielfältige Sport- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergeben. Spazierwege, Badesee und Eislauffläche, Café und Restaurant in schön gestalteter Landschaft inklusive toller Aussicht – dies sei gem. einer Zuschrift „Urlaub nach Feierabend, Urlaub am Wochenende“. Projekte in Nachbargemeinden wie z.B. das Seehotel in Niedernberg und der Ausbau des Tourismus in Heimbuchenthal hätten auch zum Erfolg geführt, dies könne daher ebenfalls in Leidersbach gelingen. Das Projekt könne sich auch auf die aus 57 Vereinen bestehende hiesige Vereinslandschaft positiv auswirken.

Mehrere Gastronomie- und Hotelbetriebe im Umfeld des geplanten Vorhabens, auch außerhalb Leidersbachs, haben sich positiv zu dem Vorhaben geäußert. Diese gehen davon aus, dass ein Mehr an Fremdenverkehr auch ein Mehr an Kundschaft für die ortsansässigen Gastronomiebetriebe bedeuten würde. Negative Zuschriften von Gastronomie- und Hotelbetrieben sind nicht eingegangen. Nach Ansicht des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat das Vorhaben das Potenzial, sich positiv auf die örtlichen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe auszuwirken.

Der Touristikverband e.V. Spessarträuberland, dem die Gemeinde Leidersbach mit den anderen sieben Gründungsgemeinden Dammbach, Eschau, Heimbuchenthal, Mespelbrunn, Mönchberg, Rothenbuch und Weibersbrunn angehört, sieht aus touristischer Sicht durch das Projekt eine weitere Aufwertung seines Gebiets und steht den Planungen durchweg positiv gegenüber. Es könnten neue Gästegruppen und Marktsegmente erschlossen und noch vorhandene Entwicklungspotentiale ausgenutzt werden. Bei einer Umsetzung ließen sich dort weitere (weiche) touristische Angebote, wie Kutschfahrt- und Reitmöglichkeiten, Wander- und Nordic-Walking-Führungen oder Kräuterführungen etablieren. Der Tourismusverband Franken e.V. schließt sich

den Ausführungen des Tourismusverbandes Spessart-Mainland an und befürwortet ebenfalls den Neubau eines Golfplatzes westlich von Leidersbach. Der Tourismusverband Franken e.V. teilt mit, dass ein zusätzlicher Golfplatz, wie auch die geplanten weiteren Einrichtungen wie Schwimmteich, Minigolfplatz, Boule-Bahn etc., das Freizeitangebot im Spessart-Mainland aufwerten würde und insbesondere zu einer Erhöhung der Tagesbesucher führen könnte. Zudem bestünde die Möglichkeit der Erschließung neuer Gästegruppen für das gesamte Spessart-Mainland. Die Ansiedelung eines weiteren Hotels stelle eine begrüßenswerte Ausweitung und Modernisierung des touristischen Angebots dar. Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain sieht die Nähe zum Großraum Rhein-Main Gebiet als Vorteil und lobt die saisonverlängernden touristischen Angebote. Auch die neuen Möglichkeiten für Tagungen, Seminare und Kongresse seien hinsichtlich ihrer Außenwirkung zu begrüßen.

Mit einem Golfplatz und den zugehörigen Hotels könnte nach Ansicht der Gemeinde Leidersbach ein weiteres Leuchtturmprojekt für Leidersbach und die touristische Region Spessart-Räuberland entstehen und damit neue Arbeitsplätze geschaffen und Kaufkraft gewonnen werden. Auch für die entlang des Mains angrenzende touristische Arbeitsgemeinschaft Churfranken wäre nach Ansicht der Gemeinde Leidersbach ein solches Projekt förderlich.

Durch die Neukonzeption der 3. Planungsvariante erfährt der Tourismus- und Freizeitbestandteil nach Aussage des Landkreises Miltenberg einen wesentlich höheren Stellenwert und lobt die Ergänzungen für die heimische Bevölkerung, für Familien und Touristen. Außerdem werden durch diese 3. Planungsvariante zusätzliche Impulse erwartet, weshalb die Ansiedlung dieser Freizeitobjekte positiv gesehen wird. Die touristische Attraktivität des Spessart-Räuberlandes würde gesteigert, da sie einen „Touristischen Leuchtturm“ bekommen würde. Die Maßnahme wird deshalb vom Landkreis Miltenberg seitens der Wirtschaftsförderung / des Tourismus insgesamt begrüßt und befürwortet. Ähnlich äußerten sich die Verwaltungsgemeinschaft Ertal und die Gemeinde Heimbuchenthal.

Der Naturpark Spessart e.V. weist darauf hin, dass es durch den Neubau zu Konflikten durch Überschneidungen mit Wanderwegen des Wegekonzeptes Spessart kommen könne. Seit 2009 sind der Naturpark Spessart und der Spessartbund an der Überarbeitung, Pflege und Neumarkierung der Wanderwege im gesamten Spessartgebiet tätig und konnten diese im Mai 2011 abschließen. Diese Maßnahmen verbesserten die touristische Infrastruktur Leidersbachs, der umliegenden Gemeinden und machten es zu einem beliebten Ausflugsort für Wanderer. Der Naturpark Spessart e.V. weist darauf hin, dass das Wanderwegesystem mit Geldern der Europäischen Union kofinanziert wurde und einer Zweckbindung von mindestens zehn Jahren obliegt. Des Weiteren wurden im Sommer 2011 sämtliche Wanderkarten im Spessart neu überarbeitet. Durch die Umlegung der Wanderwege im Bereich Leidersbach wäre eine Neubearbeitung der Karten notwendig, was zu einem erheblichen Kostenaufwand führen würde. Eine Berücksichtigung der Wanderwege am Planungsverfahren ist daher für die touristische Infrastruktur und den Naherholungswert nach Ansicht des Naturparks Spessart e.V. notwendig.

Bei der Planung von Nordic-Walking-Strecken, Mountainbikerouten und der Ergänzung des Wanderwegenetzes ist nach Ansicht des Tourismusverbandes Franken e.V. darauf zu achten, dass dies in enger Abstimmung mit den jeweils für die Netze zuständigen Institutionen (z.B. Spessartbund, Naturpark Spessart etc.) erfolgt, um die Nachhaltigkeit der Strecken und auch die Einheitlichkeit der Markierung und Ausschilderung in der gesamten Region im Sinne der Gäste zu gewährleisten. Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain begrüßt die Erweiterung dieser Wegenetze.

Die Gemeinde Leidersbach teilt in einem sehr detaillierten Schreiben mit, dass der Bereich des avisierten Golfplatzgeländes bereits von einigen Wander- und Nordic-Walking-Strecken erschlossen werde. Nach Ansicht der Gemeinde Leidersbach ließe sich das Areal quasi problemlos an die vorhandenen Wegenetze anschließen.

Nach Ansicht der Gemeinde Hausen werden Wanderungen und Spaziergänge aus Sicherheitsgründen in dem überplanten Gebiet nicht zugelassen werden können, obwohl sie möglicherweise sogar von dort angeboten werden (Familienhotel: geführte Wanderungen, Walking, Langlauf, Mountain-Biking usw.). Die Gemeinde Hausen befürchtet durch die verstärkte Nutzung der Wege, insbesondere in Richtung Hausen, negative Auswirkungen auf Flora und Fauna (v.a. auch durch ein verstärktes Müllaufkommen).

Mehrere Beteiligte halten die angedachten Winternutzungen (Langlauf-Loipen, Eisstockschießen, Schlittschuhbahn) angesichts des Klimas für unrealistisch.

Die Gemeinde Leidersbach teilt mit, dass im Spessartüberland der neue Fahrradverleih „Pedalwelt“ eröffnet habe. Hier könnten u.a. Mountain-Bikes, Rikschas, Spaßfahräder, E-Bikes oder Bierbikes gemietet werden. So ließe sich zu günstigen Preisen auch eine Fahrradtour organisieren oder durchführen.

Der Luftsportverband Bayern e.V. regt an, im Rahmen der Tourismuskonzeption sogar das Fluggelände Miltenberg „Mainbullau“ mit einzubeziehen.

2.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Leidersbach liegt gem. der Begründungskarte zu B II 1.3 LEP im Tourismusgebiet „Spessart/Bayerischer Odenwald“. Es ist zu erwarten, dass die neue Tourismuskonzeption mit Golfplatz, Hotels und Freizeiteinrichtungen bei entsprechender Umsetzung den Tourismus in Leidersbach und in den umliegenden Gemeinden stärken wird. Für Leidersbach werden zahlreiche Freizeitangebote geschaffen, die bisher nicht angeboten, aber gem. einer Bürgerbefragung in Leidersbach häufig gewünscht wurden, wie z.B. ein Schwimmbad (Umsetzung als großer Schwimmteich mit Wasserrutsche, Holzdeck und Pflanzenfiltern) und Fitness- und Wellnesseinrichtungen (öffentliche Mitnutzung der entsprechenden Hoteleinrichtungen). Den Normen A II 1.5 RP 1 (G), B II 1.3 LEP (Z), B II 1.3.1 LEP (Z), B IV 2.5.1 RP 1 (G) sowie B VII 2 RP 1 und B VII 2.7 RP 1 entspricht das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht in hohem Maße.

Die Erweiterung des vorhandenen (Wander-)Wegesystems mit Nordic-Walking-Strecken auf rund 12 km inkl. der Errichtung von Ruhebänken und Unterstellmöglichkeiten (16 Schutzhütten) wird begrüßt. Es ist hierbei darauf zu achten, dass dies in enger Abstimmung mit den jeweils für die Netze zuständigen Institutionen erfolgt, um die Nachhaltigkeit der Strecken und auch die Einheitlichkeit der Markierung und Ausschilderung in der gesamten Region im Sinne der Gäste zu gewährleisten. Der freie Zugang zu dem Golfgelände für die Allgemeinheit ist zu gewährleisten. Die Wege müssen frei und ungefährdet benutzbar sein. Bei Erfüllung von Maßgabe A 2 entspricht das Vorhaben Ziel B IV 2.5.4 RP 1.

Die Nähe zum Großraum Rhein-Main in Verbindung mit einem neuen, attraktiven Touristikkonzept kann dazu beitragen, Tages- und Wochenendgäste in die Region zu holen und damit den Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Region zu stärken. Neben den o.g. allgemeinen Normen zum Tourismus entspricht das Vorhaben auch Ziel A I 1 RP 1.

Das Konzept ist auch darauf ausgelegt, außerhalb der üblichen Saisonzeiten sowie im Winter z.B. durch Spurung von Skilanglaufwegen Freizeitmöglichkeiten anzubieten. Diese Winternutzung wurde in einigen Stellungnahmen im Hinblick auf die allgemeine Klimaerwärmung als unrealistisch angesehen. Hierzu ist festzustellen, dass es trotz Klimaerwärmung in den letzten Jahren durchaus längere Perioden gab, in denen eine Winternutzung möglich gewesen wäre. Es ist allerdings auch unbestritten, dass die Anzahl der Tage mit Schneedecke im statistischen Mittel in Deutschland in der Zeit von 1951 bis 2009 nach Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes abgenommen hat und sich dieser Trend wohl weiterhin fortsetzen wird. Die angedachten Winternutzungen sind daher eine nette Ergänzung für die künftigen Winterperioden, wann und wie

lange diese jedoch ihren tatsächlichen Einsatz finden werden, ist nicht vorzuberechnen. Daher sollte man diesen Nutzungen nicht zu großes Gewicht beimessen. Vielmehr werden es die Indoor-Freizeiteinrichtungen in den Hotels sein wie z.B. Saunagarten oder Fitnessanlagen, die auch im Winter das Angebot in Leidersbach attraktiver machen. Zudem sind neue Möglichkeiten für Tagungen, Seminare und Kongresse geplant, was v.a. hinsichtlich ihrer Außenwirkung zu begrüßen ist. Insbesondere durch die hohe Qualität der geplanten Hotels, die landschaftlich reizvoll gelegenen gut aus der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main und vom internationalen Flughafen Frankfurt zu erreichen sind, und durch das geplante Tourismuskonzept, welches eine flexible Angebotsstruktur für alle Jahreszeiten bereit hält, ist durch das Vorhaben eine langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der örtlichen Tourismuswirtschaft zu erwarten und entspricht daher insbesondere auch den Grundsätzen A II 1.5 RP 1, B IV 2.5.3 RP 1, B IV 2.5.7 RP 1 sowie B VII 2.4 RP 1.

Mit dem Angebot von rd. 220 Gästezimmern für beide Hotels kann in diesem Zusammenhang von „großen Beherbergungsanlagen“ gesprochen werden. Derartige Hotels in dieser Größe und einem zu erwartenden Niveau sind in Leidersbach und Umgebung derzeit nicht vorhanden und erweitern daher das Angebot in diesem Segment. Durch die Einbeziehung der Hotels in die Freizeitkonzeption und Nutzbarkeit der vorgehaltenen Einrichtungen für die Öffentlichkeit werden die Hotels zu einer allgemeinen Verbesserung des Angebots an touristischen Einrichtungen in Leidersbach und der Umgebung beitragen. Befürchtungen über negative Auswirkungen auf bestehende Beherbergungsbetriebe wurden in der Anhörung nicht geäußert, manche Hotels und Gastwirtschaften erwarten eher belebende Impulse. Das Vorhaben hat das Potenzial, sich positiv auf die örtlichen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe auszuwirken und entspricht Ziel B II 1.3.7 LEP.

Die Bedenken der Gemeinde Hausen hinsichtlich der Sicherheit der Wanderer sind grundsätzlich nachvollziehbar. Nach der Darstellung in den Planunterlagen ist es bei einer Vielzahl von Golfplätzen in Deutschland üblich, dass offizielle Wanderwege durch das Golfplatzareal führen. Derartige Wege werden beispielsweise auf den Golfplätzen in Ingolstadt und Erlangen ganz intensiv angenommen; durch den Golfplatz Erlangen führt z.B. ein häufig begangener Zweig des Jakobswegs. Da alle Wege von den Abschlägen bzw. Drivepunkten gut eingesehen werden können und Golfer mit dem Abspielden warten müssen, bis die Wege frei sind, besteht gemäß den Planunterlagen keine Gefahr für Wanderer.

Die Golfetikette ist sehr wichtig für ein harmonisches und problemloses Miteinander der Golfer und Nichtgolfer. Die Golfetikette umschreibt das sportliche Verhalten auf dem Golfplatz und umfasst geschriebene und ungeschriebene Regeln. Bei wiederholter Nichtbeachtung der Etikette kann ein Spieler disqualifiziert werden. Die Einhaltung dieser Regeln soll die Sicherheit Aller gewährleisten, sowie ein flüssiges und sportlich faires Golfspiel ermöglichen und den Platz optimal schonen. Golfinteressierte, die ohne Spielerfahrung am Golfbetrieb teilnehmen wollen, müssen sich gemäß den Planunterlagen vorher unter Anleitung eines Golflehrers mit den Grundbegriffen und den Regeln des Golfsports vertraut machen, um Gefahren durch unkontrolliert geschlagene Bälle zu vermeiden und eine Integration in den Spielbetrieb zu gewährleisten. Hinsichtlich der Sicherheit ist daher darauf zu achten, dass entsprechende Sicherheitsregeln erlassen und diese auch hinreichend kontrolliert werden. Dies soll Maßgabe A 3 sicherstellen.

Weitere Bemühungen, die Tourismuskonzeption auszuweiten, wie die Einbeziehung des Fluglandes Miltenberg „Mainbullau“, die Verbindung mit dem „Freizeitgebiet Roßbach“ oder die Errichtung eines eigenen Hochseilgartens auf Hausener Grund, wie dies in den Planunterlagen geäußert wurde, wäre aus touristischer Sicht nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde zu begrüßen.

Zusammenfassend lässt sich daher aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung feststellen, dass das Projekt den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des Tourismus in hohem Maße entspricht.

2.2 Arbeitsmarkt

2.2.1 Das Projekt im Hinblick auf den Arbeitsmarkt

Mit diesem Projekt will die Gemeinde Leidersbach der seit Jahren stattfindenden Abwanderung von Betrieben, insbesondere der Bekleidungsindustrie (Verlust von Arbeitsplätzen), und dem auch damit verbundenen Bevölkerungsrückgang entgegen wirken, damit die Gemeinde für ihre Bürger und Gäste weiterhin attraktiv bleibt.

Gem. den Raumordnungsunterlagen stellt den wichtigsten Wirtschaftszweig im produzierenden Gewerbe mit 165 Beschäftigten und 12 Betrieben die Modebranche und Bekleidungsindustrie dar. Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit 103 Beschäftigten spielt der Tourismus mit drei größeren Übernachtungsbetrieben der einfacheren Kategorie mit 84 Betten und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,9 Tagen eine gewisse Rolle. Rund 1.500 Auspendler weisen auf nachlassende Standortgunst und nachlassende Beschäftigungsmöglichkeiten hin, zeugen aber andererseits von der Attraktivität Leidersbachs und seiner Umgebung als Wohn- und Freizeitstandort.

Laut Verfahrensunterlagen rechnet der Projektträger für das Golf-, Sport- und Tagungshotel einschl. Restaurant mit rd. 80 - 100 Mitarbeitern, bei dem betreuungsintensiveren Familienhotel hält er rd. 120 Mitarbeiter für erforderlich. Für den Golfplatz-Betrieb sollen für Platzpflege, Mitgliederbetreuung, Sekretariat, Golflehre etc. weitere rd. 20 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Der Projektträger erwartet, dass im Zusammenhang mit den Hotels auch entsprechende Ausbildungsplätze in dieser Branche entstehen werden. Hinsichtlich der Platzpflege sollen ein ausgebildeter Head-Greenkeeper oder Greenkeeper, drei bis vier angelehrte Golfplatzpfleger sowie zwei bis drei Saisonkräfte die Arbeit bewerkstelligen.

2.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

A I 1.1 Abs. 3 LEP (Z): In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (...)

A I 2.2 LEP (G): Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten.

A II 1.1.2 RP 1 (G): Es ist anzustreben, dass das Arbeitsplatzangebot gesichert, strukturell verbessert und vor allem im Dienstleistungsbereich erweitert wird. (...)

B II 4.1 LEP (Z): In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

B II 4.2.2.1 LEP (G): In den regionalen Arbeitsmärkten ist ein nach Quantität und Qualität breites Arbeitsplatzangebot anzustreben und zwar

- qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Männer, (...)
- ein ausreichendes und zukunftssträchtiges Angebot an betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildungs-, Fortbildungs-, Umschulungs- und Weiterbildungsplätzen,
- Beschäftigungsmöglichkeiten zu Gunsten der Bevölkerungsgruppen, deren berufliche Eingliederung erschwert ist, und

- familiengerechte Arbeitsbedingungen für Frauen und Männer zur Verbesserung der Beschäftigungsmöglichkeiten sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

A II 1.1.2 RP 1 (G): Es ist anzustreben, dass das Arbeitsplatzangebot gesichert, strukturell verbessert und vor allem im Dienstleistungsbereich erweitert wird (...).

A V 3.2 RP 1 (Z): In den Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespelbrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach soll insbesondere auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden.

B V 1.1 RP 1: Dem in der Region insgesamt und innerhalb der regionalen Arbeitsmärkte bestehenden Ungleichgewicht zwischen dem Angebot an und der Nachfrage nach Arbeitsplätzen soll entgegengewirkt werden.

B V 2.2.2 RP 1: (bezogen auf den Mittelbereich Obernburg a. Main/Elsfeld/Erlenbach a. Main): Bei den Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsmarktstruktur sollen der bisher relativ schwach entwickelte Dienstleistungsbereich sowie der Teilarbeitsmarkt für Frauen besonders berücksichtigt werden.

2.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Die Umsetzung der Pläne mit Verbesserung des Freizeitangebotes sowie Schaffung von Arbeitsplätzen, wie vom Projektträger prognostiziert, stellt nach Ansicht der Verwaltungsgemeinschaft Ertal sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain eine Stärkung der Region Bayerischer Untermain dar und wird sehr begrüßt. Das Vorhaben ist nach Mitteilung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain im Sinne folgender Normen des RP 1 positiv zu bewerten: A II 1.1.2 (G), A V 3.2 (Z), B V 1.1, B V 2.2.2.

Für die Gemeinde Hausen kann die Schaffung von Arbeitsplätzen nur bedingt als Argument gelten, da es keine Betriebe in Hausen gebe, die beim Bau und bei der künftigen Versorgung eingebunden werden könnten. Diese Aufgaben deckten Investoren erfahrungsgemäß ohnehin durch „günstige“ überregionale Anbieter ab.

Die Gemeinde Hausen gibt zu bedenken, dass gut dotierte Arbeitsplätze nur in begrenzter Anzahl zu besetzen seien; was bliebe sei der Bedarf im Niedriglohnsegment (Zimmermädchen, Küchenhilfen, technische und landschaftspflegerische Hilfskräfte).

Aus dem Bereich privater Stellungnahmen wurde die Anzahl der neu zu schaffenden Arbeitsplätze in Frage gestellt und deren Qualität hinterfragt. Vielfach würden nur Minijobs entstehen. Es wurde auch bezweifelt, dass in Leidersbach hierfür geeignetes Personal zur Verfügung stehen werde. Es wurde befürchtet, dass die Arbeitsplätze überwiegend von Ausländern besetzt würden.

2.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Obwohl nicht alle dieser Arbeitsplätze Vollarbeitsplätze sein werden, stellt diese Planung – sollte sie so verwirklicht werden – eine deutliche Verbesserung der Arbeitsplatzsituation für Leidersbach und die umliegenden Gemeinden dar. Auch unterqualifizierte, bislang schwer vermittelbare Arbeitskräfte können in den einfacheren Tätigkeitsbereichen der Platzpflege Arbeitsplätze finden.

Im Sinne von familiengerechten Arbeitsbedingungen für Frauen und Männer ist auch die Schaffung von Teilzeitstellen, wie sie in dieser Branche häufig angeboten werden, grundsätzlich positiv zu sehen.

Dem bestehenden Ungleichgewicht zwischen Angebot und der Nachfrage von Arbeitsplätzen in Leidersbach und den umliegenden Orten kann durch das Projekt durch neue Jobs im Dienstleistungsbereich entgegengewirkt werden.

Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf den Arbeitsmarkt den Erfordernissen der Raumordnung in hohem Maße.

2.3 Sonstige Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft

2.3.1 Das Projekt im Hinblick auf die sonstigen Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft

Von den zahlreichen Übernachtungs-, Golf- und Tagungsgästen können nach Darstellung des Projektträgers durch Querverbindungen auch viele bestehende Wirtschaftseinrichtungen deutlich profitieren – seien es wie auch in Erlangen die Obstgärtner, die ihre frisch gepflückten Früchte direkt an die Golfer verkaufen, die Direktvermarktung von Gemüse, Kartoffeln, Getreide oder die Bekleidungsindustrie, die den ständig wechselnden Gästen in den Hotels immer wieder ihre neuesten Kollektionen präsentieren kann. Gerade für die Ausrichtung von 'Brauttagen' und Modeschauen würde sich sowohl das Ambiente der Hotels als auch die Kreativität und Flexibilität der Leidersbacher Modemeile perfekt eignen.

Gem. den Raumordnungsunterlagen kommt ein Großteil der Ausgaben von Golfclubs direkt den umliegenden Gemeinden zugute. Für den Golfplatz Ebersberg-Zaissing handelt es sich dabei um eine Summe von rund 350.000,- € (z.B. Treibstoff für Mähgeräte, Brotzeitversorgung der Spieler, Blumenschmuck zur Siegerehrung, Reparatur der Elektroanlagen im Clubhaus, Wasserversorgung am Platz, Umbauarbeiten an Gebäuden und Maschinenhallen, KfZ-Service-Arbeiten und Reifenwechsel während der Golfrunde, Vergabe von Arbeiten an den landwirtschaftlichen Maschinenring). Davon profitieren die Gewerbebetriebe der Gemeinde. Durch die Durchführung von Golf- und Sportturnieren (wie z.B. Triathlon, Biathlon oder Rad- bzw. Laufturniere) erwartet der Projektträger positive Auswirkungen auf die örtlichen Hotels und Ferienwohnungen (Buchungszuwächse) sowie auf die ansässigen Gewerbebetriebe, da für Verpflegung, Eventorganisation und Preise erfahrungsgemäß erhebliche Gelder investiert werden.

Durch die Anpachtung der Schulturnhalle für das Winter-Training der Golfer lässt sich auch für die Gemeinde Leidersbach ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis dieser Immobilie erreichen.

Der jährlich aktualisierte Betriebs-Vergleich des Deutschen Golf-Verbandes auf Grundlage von ca. 110 18-Loch-Anlagen zeigt nach Darstellung in den Raumordnungsunterlagen, dass ein 18-Loch-Platz mit einem Jahres-Budget von durchschnittlich 1 Mio. € durchaus an die Umsatzwerte eines mittelständischen Betriebes herankommt.

2.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B II 1 LEP (G): In den einzelnen Teilräumen des Landes ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen anzustreben (...).

B II 1.1.3.1 LEP (Z): Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

B II 1.1.3.2 LEP (G): In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben (...).

B IV 2.3.1 RP 1 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Region langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an handwerklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu steigern.

B IV 2.3.2 RP 1 (G): Insbesondere soll darauf hingewirkt werden, dass (...) in den Tourismusgebieten die spezifischen Bedürfnisse von Urlaubern und sonstigen Erholungssuchenden an handwerklichen Leistungen berücksichtigt werden.

B II 1.2.1.1 Abs. 1 LEP (Z): Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

B II 1.2.1.1 Abs. 2 LEP (G): Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben (...).

A V 3.2 RP 1 (Z): In den Kleinzentren Glattbach/Johannesberg, Heigenbrücken, Heimbuchenthal/Mespebrunn, Dorfprozelten/Stadtprozelten, Eichenbühl und Leidersbach soll insbesondere auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden.

B IV 2.4.1 RP 1 (Z): Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. (...)

2.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Die Handwerkskammer für Unterfranken rechnet sowohl in der Bauphase als auch im laufenden Betrieb (u.a. durch Wartungs- und Auftragsarbeiten sowie Dienstleistungen für Tages- und Wochenendgäste) mit einem Wachstumspotenzial für die heimischen Handwerker und befürwortet die zu erwartende belebende wirtschaftliche Wirkung bei Berücksichtigung heimischer Handwerksbetriebe. Ähnlich äußert sich der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain. Die Fortführung des Tourismuskonzeptes in Variante 3 erkennt die Handwerkskammer für Unterfranken nur als Vorteil.

Beim Bau des Golfplatzes würden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen entfallen. Dafür müssten im Gegenzug – so die Handwerkskammer für Unterfranken - anderweitig genügend Gewerbeflächen ausgewiesen sein. Das Handwerk benötige geeignete Gewerbeflächen, um Unternehmen gründen zu können bzw. zu expandieren. Das Spektrum der Handwerksbetriebe sei sehr weitläufig. Für einige Handwerkszweige, die die Anwohner mit Produkten des täglichen Bedarfs (wie beispielsweise Metzger, Schuhmacher etc.) bedienen, sei eine innerörtliche Lage entscheidend. Demgegenüber stünden produzierende Betriebe, die größere Flächen als innerorts üblich benötigen. Für diese Betriebe müssten dementsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Leidersbach beschreibt in ihrer Stellungnahme die Historie der Bekleidungsindustrie in Leidersbach, die sich nach dem Krieg mit rd. 2.100 Beschäftigten entwickelt habe. Im Zuge der Globalisierung wurde bereits in den 70er Jahren die Textilfertigung in Länder mit günstigeren Lohnkosten verlagert. Gleichzeitig begannen einige Hersteller ihre selbst hergestellte Bekleidung an Privatkunden zu verkaufen. Zur Verbesserung des Verkaufsangebots wurden dann auch andernorts hergestellte Bekleidungsstücke mit in den Verkauf einbezogen. Hieraus entwickelte sich bald ein zusätzliches Standbein für die einzelnen Betriebe. Mit der in den 80er Jahren beginnenden und um die Mitte der 90er Jahre bereits den Höhepunkt erreichenden Globalisierung der Märkte erwiesen sich die hiesigen Herstellungskosten als zu hoch, womit ein großer Teil der einheimischen Bekleidungsherstellung weitgehend aufgegeben wurde und nach Osteuropa und Südostasien verlagert wurde. Von ehemals ca. 2.100 Beschäftigten in der Bekleidungsbranche

arbeiten jetzt nur noch ca. 450 Menschen in diesem Bereich. In der Regel wird mittel- bis hochpreisige Qualitätsware angeboten.

Ein Golfplatz könnte nach Ansicht der Gemeinde Leidersbach nicht nur Arbeitsplätze schaffen, sondern wird auch die Kaufkraft in der Gemeinde erhöhen, so dass insbesondere die noch vorhandenen Kleiderfabriken bzw. Einzelhandelsgeschäfte profitieren könnten, wie aber auch z.B. örtliche Obstanbauer mit Direktvermarktung, Bäcker, Metzger oder die Gastronomie.

Diese Meinung teilen mehrere Handelsbetriebe aus Leidersbach sowie der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain. Nach Ansicht der Handelsbetriebe könnte im Zusammenhang mit dem Projekt besonders im Bereich des mittel- bis hochpreisigen, gehobenen Textilverkaufs ein höherer Absatz erzielt werden, wenn eine kaufkräftige Kundschaft in Leidersbach Urlaub machen würde. Diese Kaufkraft käme nicht nur der Bekleidungsbranche zu Gute, sondern auch allen übrigen Geschäften in Leidersbach und würde somit auch einen guten Teil der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung stärken. Schlussendlich würden damit auch die bereits vorhandenen Arbeitsplätze vor Ort gestärkt und erhalten. Es wurde auch erwartet, dass das sich das Projekt positiv hinsichtlich der Gewerbesteuererinnahmen und der Kaufkraft in der Gemeinde auswirken könnte.

Kritiker bezweifelten, dass durch das Projekt mehr Personen nach Leidersbach kommen würden. Die Wirte im Ort verlören mehr Kundschaft. Nach Ansicht der „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ seien die wirtschaftlichen Vorteile für anliegende Gemeinden, wie zahlreiche Beispiele immer wieder belegen würden, vernachlässigbar. Golfplätze isolierten Flächen bzw. Golfer seien autark und strebten ihre eigene Infrastruktur an. Für die heimische Wirtschaft fielen oft nicht einmal „Brotkrumen“ ab. Die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ führen weiterhin aus, dass sich mit dem Bau eines Golfplatzes immer handfeste, wirtschaftliche Interessen verbinden würden. Auch im Fall Leidersbach müsse gefragt werden, wer diese Leute seien. Wer steckt dahinter und wo sind deren wirtschaftliche Vorteile? Die Mehrheit der Bevölkerung müsse sich dann fragen, ob sie bereit sei, dafür auf einen großen Teil ihrer nächsten Umgebung bzw. Bewegungsraum zu verzichten.

2.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Gem. Ziel A V 1 RP1 soll das Kleinzentrum Leidersbach bevorzugt entwickelt werden. Aus landesplanerischer Sicht bedeutet der Neubau des geplanten Golfplatzes mit den angeschlossenen Hotels und den vorgesehenen Freizeitanlagen ein Wachstumspotenzial für die Handwerker vor Ort, die für die Errichtung und Pflege der Anlagen sowie durch Dienstleistungen für die zusätzlichen Touristen mit vielfachen Aufträgen rechnen können. Damit kann das Vorhaben dazu beitragen, vorhandene handwerkliche Wirtschaftsstrukturen in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten bzw. sogar anzusiedeln, was hinsichtlich Ziel B II 1.1.3.1 LEP sowie der Grundsätze B II 1.1.3.2, B IV 2.3.1 RP 1 und B IV 2.3.2 RP 1 positiv zu sehen ist.

Durch das Vorhaben fallen große Flächen weg, die bisher als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Eine Ansiedlung von Gewerbe auf diesen Flächen war aus verschiedenen Gründen an diesem Standort nicht erfolgreich. Wie die Gemeinde mitgeteilt hat, wurde bereits ein kommunales Leerstandkataster eingerichtet sowie ein kommunales Förderprogramm für die Beseitigung von Leerständen im Ortskern geschaffen. Insbesondere für Handwerkszweige, welche die Anwohner mit Produkten des täglichen Bedarfs (wie beispielsweise Metzger, Schuhmacher etc.) bedienen, stellt sich hier die Chance zur Ansiedlung oder Erweiterung mit gleichzeitiger Lösung des Leerstandsproblems. Sollte Bedarf für die Ausweisung von weiteren Flächen für Gewerbebetriebe entstehen, ist diese Problematik zu gegebener Zeit gesondert zu lösen. Eine Verquickung dieser Problematik mit dem gegenständlichen Vorhaben ist h.E. nicht zielführend.

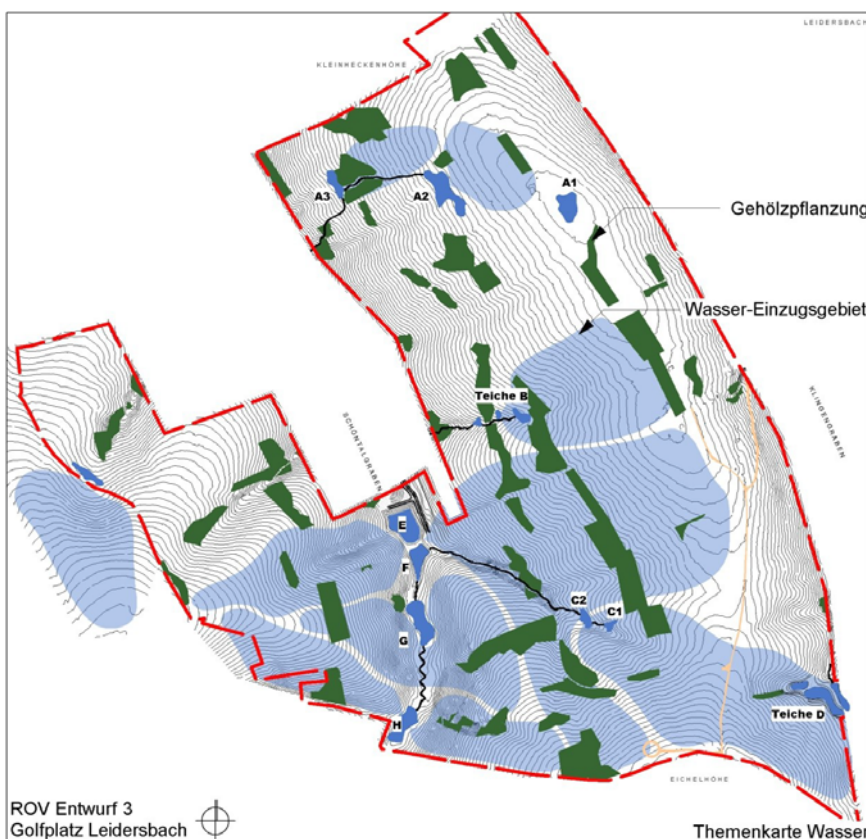
Die örtlichen Einzelhändler können durch Materialaufträge für die Handwerker und bei den Erholungssuchenden neue Absatzmärkte für ihre Produkte und Leistungen finden, was gerade vor dem speziellen historischen Hintergrund betreffend die Bekleidungsbranche in Leidersbach zu begrüßen ist. Die angebotenen Waren (insbes. hochwertige Textilwaren) in Leidersbach passen gut zu der erwartbaren Kundschaft. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben die Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung am Ort stärkt und die verbrauchernahe Versorgung vor Ort sichert. Der Strukturwandel zu mehr Dienstleistung kann durch das Vorhaben gefördert werden. Wegen den zu erwartenden positiven Auswirkungen auf den Einzelhandel und den Dienstleistungsbereich kann das Vorhaben im Hinblick auf das Ziel und die Grundsätze B II 1.2.1.1 LEP, die Ziele A V 3.2 RP 1 und B IV 2.4.1 RP 1 sowie Grundsatz B II 1 LEP positiv bewertet werden.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zu den sonstigen Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das Projekt im Hinblick auf die Wasserwirtschaft

Für die Versorgung des Hotelstandortes ist eine neu zu erstellende Leitungstrasse entlang des Friedhofs-/ Hausener Weges vorgesehen. In ihr soll ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasser-Kanal verlaufen, der an die gemeindliche Kanalisation im Friedhofs- / Hausener Weg angeschlossen werden soll. Ein Trinkwasseranschluss sowie die Versorgungsleitungen für Energie, Fernmeldetechnik und Pumpentechnik sollen eingelegt werden. In der gleichen Leitungstrasse ist auch die Brauchwasser-Druckleitung vorgesehen.



Auf dem Golfplatzgelände sind rd. 16 Teiche (Schwimmteich, Speicherteiche, Hochwasserrückhaltebecken) vorgesehen. Über die Speicherteiche ist auch die Golfplatzbewässerung geplant. Die Gewässer werden durch neu geplante Verbindungsachsen verbunden.

In der Vergangenheit kam es immer wieder zu großen Schäden durch Hochwasser v.a. im Klingengraben und im Schöntalgraben. Der Projektträger beabsichtigt mit einem Bündel von Maßnahmen (Wasserrückhalt, breite Rückstauzonen, Vermeidung von Erosion), Hochwasser-Spitzen für die Gemeindegebiete deutlich zu reduzieren. Hochwasserrückhaltebecken, die im

Bereich des Schöntalgrabens liegen, sollen das Hochwasser im Bereich Leidersbach/Ebersbach abpuffern. Auch die Teichketten A2 bis A3, B1 bis B3, C1 bis C2 und G bis H sollen enorme Wassermengen aufnehmen und zwischenspeichern.

Durch den Aufbau eines Wasserkreislaufs soll das Niederschlagswasser gesammelt, gespeichert und wieder zur Beregnung verwendet werden. Die Spielbahn-Flächen erhalten nach Einschätzung des Projektplaners dadurch eine Boden-Grundfeuchte, die zusätzlichen Niederschlag weit besser aufnimmt und auch durch ihren Bewuchs den Oberflächenabfluss deutlich reduziert. Durch die leichte Modellierung in den Drivebereichen sowie um Grüns und Abschlägen werde bereits in Spielbahnbereichen Starkregen zurückgehalten und versickert, ehe der Überschuss in die Gewässerkette läuft. Durch das Koppeln mehrerer Teiche könne zudem auch der Sedimentrückhalt gewährleistet werden, der erfahrungsgemäß zu den größten Hochwasserschäden führe.

Das Hochwasser-Gefährdungspotential für die Gemeinde Leidersbach kann nach Darstellung des Projektplaners durch den Golfplatzbau deutlich und nachhaltig gesenkt werden. Als gelungene Beispiele führt er den Golfplatz Ingolstadt an, wo durch die Schaffung von rund 10.000 m³ Retentionsraum ein bis dahin regelmäßig überfluteter Talraum des Moosgrabens hochwasserfrei wurde und einer Bebauung zugeführt werden konnte. Als weiteres Beispiel nennt er den Golfclub in Erlangen, wo seit dem Bau einer Teichkette im Jahr 2005 mit 11.000 m³ Gesamtvolumen und angelagerten Röhrichtzonen mit 4.700m² keine Überflutungen im Schleinhof- und Steingraben mehr zu verzeichnen seien. Dort sei es bei Starkregen immer wieder zu Schäden an bachabwärts gelegenen Straßen und Hofflächen gekommen. Eine Detaillierung der Teichflächen mit exakter Volumen-Ermittlung in Leidersbach werde mit dem Baugenehmigungs- und Wasserrechts-Verfahren eingereicht.

Die Teiche E, F, G und H mit Dauereinstau würden nach Darstellung des Projektplaners auch die biologische Aufwertung des Schöntalgrabens ermöglichen. Als Beispiel führt er das vom Büro Barth realisierte Überlaufbecken für das Baugebiet Friedenseiche in Ebersberg an, dessen Dauerwasserfläche in kürzester Zeit zu einem hervorragenden Biotop herangewachsen sei und das seine Funktion bei mehreren Hochwässern seit 2006 eindrucksvoll bewiesen habe.

Eine intensive Bewirtschaftung mit regelmäßiger Düngung und Rasenpflege erfolgt gem. den vorliegenden Planungen nur auf Grüns und Abschlägen, die nur 2,5 % der Gesamtfläche ausmachen. Im Gegensatz dazu würden bei landwirtschaftlichen Nutzungen häufig ca. 90 % der Gesamtfläche gedüngt. Als Beispiel für den drastischen Rückgang der Nährstoffbelastung auf Golfplätzen führt der Projektplaner die Golfanlage Ebersberg-Zaissing auf, wo kurze Zeit nach Aufnahme des Spiel- und Pflegebetriebs der gemeindeeigene Brunnen der Gemeinde Steinhöring wieder geöffnet werden konnte, der jahrelang wegen zu hoher Nitrat-Belastungen gesperrt war. Der früher jährlich, jetzt alle 5 Jahre zu erstellende Gewässer-Prüfbericht für den Golfplatz Ebersberg zeige zum Beispiel, dass ein in den Golfplatz einmündender Bachlauf nach Durchströmen des Golfplatzes einen deutlich geringeren Nitrat-N-, ebenso einen geringeren Stickstoff-Gehalt und einen nur minimal gestiegenen Phosphor-Wert aufweise. Insgesamt belege die regelmäßige Untersuchung eine deutliche Verbesserung aller Werte seit Errichtung des Platzes.

Der mittlere Jahresniederschlag an der DWD-Station Aschaffenburg liegt im Durchschnitt bei ca. 696 mm, wobei der Januar im Allgemeinen der regenärmste und der Juni der regenreichste Monat ist. Die Baukörper der Hotels werden sich gemäß den Raumordnungsunterlagen in räumlich begrenztem Umfang klimatisch auswirken. Durch die insgesamt minimale Flächenversiegelung sei aber keine negative Beeinflussung der Niederschlagsverdunstung zu erwarten, wobei alle befestigten Flächen das Wasser in den Golfplatz-Wasserkreislauf abgeben. Die starke Reduzierung der Ackerflächen zugunsten von Grünlandbereichen und Pflanzungen werde dagegen eine deutliche Verbesserung der Winderosionsgefahr bewirken. Durch die Beregnung der golfsportlichen Flächen werde die Verdunstungsleistung der Vegetation stark erhöht und so den Klima / Wasserhaushalt merklich verbessern.

3.2 Grundsätzliches, Schutz des Wassers sowie Nutzung des Wassers

3.2.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Grundsätzliches

B I 1.2.1 LEP (G): Der Intakthaltung und der Entwicklung des Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für den Schutz und – wo möglich – für die Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen.

Schutz des Wassers (Grundwasser, oberirdische Gewässer)

B I 3.1 Abs. 1 LEP (Z): Zum Schutz der Gewässer, der öffentlichen Gesundheit und der Verbraucher sollen die oberirdischen Gewässer und das Grundwasser entsprechend den Anforderungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie bewirtschaftet werden. Dabei soll ein integrierter Ansatz verfolgt werden, der das Flussgebiet in seiner Gesamtheit betrachtet.

B I 3.1 Abs. 2 LEP (G): Es ist anzustreben, weitergehende Maßnahmen zu ergreifen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder die Ziele zum Schutz des Wassers sonst nicht erreicht werden können.

B I 3.1.1.1 LEP (Z): Für das Grundwasser soll insbesondere der gute mengenmäßige und chemische Zustand erhalten oder erreicht werden. Tiefengrundwasser, das sich nur langsam erneuert, soll besonders geschont werden.

B I 3.1.1.2 LEP (G): Es ist von besonderer Bedeutung, die Schutzwirkung des Bodens für das Grundwasser zu erhalten oder wiederherzustellen.

B I 3.1.1.4 LEP (Z): Nutzungen der Grundwasservorkommen und Eingriffe, die Veränderungen der Grundwassermenge oder –beschaffenheit besorgen lassen, sollen nur dann zulässig sein, wenn die Belange der öffentlichen Wasserversorgung nicht beeinträchtigt werden.

B I 3.1.2.1 LEP (Z): Für oberirdische Gewässer soll insbesondere der gute ökologische und chemische Zustand und für künstliche oder erheblich veränderte Oberflächengewässer der gute ökologische Potential und der gute chemische Zustand erhalten oder erreicht werden.

B I 3.1.2.2 LEP (G): Es ist von besonderer Bedeutung, die vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen im Rahmen der Gewässerentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Anlegung von Gewässerrandstreifen als Lebensräume, zur Entwicklung der Auen und zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffbelastungen kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Stärkung der Funktion der Gewässer als vernetzende Elemente der Lebensräume.

Nutzung des Wassers (Wasserhaushalt, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung)

B I 3.2.1.2 LEP (G): Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.

B I 3.2.2.1 LEP (G): Es ist anzustreben, dass die gewerbliche Wirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität gefordert ist – möglichst aus oberirdischen Gewässern, Regenwasser oder durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers deckt.

B I 3.2.3.3 LEP (G): Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

3.2.2 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Rechtliches

Vom Umgriff der geplanten Varianten sind nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg keine Schutzgebiete von öffentlichen Trinkwasserversorgungen berührt.

Die 3. Planungsvariante für den Golfplatz Leidersbach beinhaltet nach Angaben des Landratsamtes Miltenberg erlaubnispflichtige Benutzungstatbestände (Brunnenbohrung, Einleiten von Überlaufwasser in den Schöntalgraben) sowie planfeststellungspflichtige Gewässerausbauten (Speicherteiche).

Bei der Anlegung eines Schwimmteiches handelt es sich hierbei nach Angaben des Landratsamtes Miltenberg um die Herstellung eines Gewässers, das mit ca. 1.600 m² Fläche nicht von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung ist. Somit ist auch dieser Gewässerausbau im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren mitzubehandeln.

Der Höhenrücken zwischen Kleinheckenhöhe und Eichelshöhe wird östlich durch den Klingengraben und westlich durch den Schöntalgraben begrenzt. Der Schöntalgraben und der Klingengraben sind Seitengewässer des Leidersbaches und nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg als Gewässer 3. Ordnung ohne Genehmigungspflicht für Anlagen in und am Gewässer (§ 36 WHG, Art. 20 BayWG) eingestuft.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg nicht.

Wasserhaushalt und Trockenperioden

Die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ stellen dar, dass derzeit noch alle Flächen naturnah eingebunden und natürliche Haushalte, vor allem der Wasserhaushalt, in einem ausgewogenen Verhältnis seien. Die geplante Rückhaltung, Speicherung und Beregnung von Niederschlagswasser kann nach Darstellung des Naturparks Spessart e.V. positive Auswirkung auf den Gewässerhaushalt haben, da Niederschlagswasser zurückgehalten werde und Hochwasserspitzen im Tal zum Teil gekappt würden. In Trockenzeiten jedoch verschärfe die Rückhaltung und Beregnung sowie die Entnahme von Grundwasser aus dem Uferfiltrat des Leidersbachs von bis zu 500 m³ pro Tag den Wasserhaushalt erheblich.

Der Schöntalgraben und der Klingengraben führen nach den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg nur selten Wasser (v.a nach größeren Niederschlägen und bei Schneeschmelze). Über lange Zeiträume im Jahresverlauf fielen die Gewässer trocken, was durch die Speicherung des oberflächlich abfließenden Wassers in den Bewässerungsteichen künftig noch verstärkt werde. Auch die Grundwasserneubildung werde hierdurch reduziert.

Nach Ansicht des Regierungssachgebiets Wasserwirtschaft sind die zu erwartenden Auswirkungen der für die Golfplatzbewässerung gedachten Teiche auf die Gewässer bei niedrigen Abflüssen bzw. in Trockenperioden und auf die Gewässergüte kritisch zu bewerten. Die Fließgewässer dürften vor allem in Trockenperioden nicht durch eine Wasserspeicherung oder Wasserentnahmen für die Golfplatzbewässerung geschmälert oder belastet werden (gesetzliches Verschlechterungsgebot). Dies gelte sinngemäß auch für eine Grundwasserentnahme.

Mehrere Privatpersonen äußerten in diesem Zusammenhang die Meinung, dass die Wassererschließung des Vorhabens (v.a. Hotels, Golfplatz) noch nicht gewährleistet sei. Die in den Planunterlagen genannten technischen Lösungen wurden in ihrer Realisierbarkeit angezweifelt.

Trinkwasserbedarf

Im Bereich der Hotelanlagen sind wasserintensive Nutzungen (u.a. Wellnessbereiche, Schwimmbekken, Saunen) vorgesehen. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist daher zu prüfen, ob die Prognosen für den zukünftigen Wasserverbrauch weiterhin gelten und die Versorgungssicherheit der Gemeinde auch in Trockenperioden gesichert ist.

Hinsichtlich des Anschlusses der Hotel- und Gastronomieanlagen an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg im weiteren Verlauf der Planungen zu prüfen, ob die bestehenden Anlagen ausreichen, die druck- und mengenmäßige Versorgung mit Trinkwasser für die Hotelanlagen sicherzustellen und wie der Bedarf an Löschwasser gedeckt werden soll.

Brauch- und Berechnungswasserbedarf

Die Anzahl der künstlich anzulegenden Teiche hat sich im Vergleich zu Variante 2 erheblich vergrößert (16 Teiche). Wie hoch der letztendliche Bedarf an Brauch- bzw. Berechnungswasser unter Berücksichtigung der Verdunstungsverluste etc. ist und wie dieser durch Entnahmen aus dem Grundwasser bzw. durch Uferfiltrat und die Zuläufe aus den Einzugsgebieten der Bewässerungsteiche und den befestigten Flächen gedeckt werden kann, ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sowie nach Ansicht des Bund Naturschutz e.V. in weiterführenden Planungen noch detailliert zu untersuchen und im wasserrechtlichen Verfahren darzulegen. Es sei nachzuweisen, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser bzw. das Drainagewasser den Bedarf an Berechnungswasser decken und in welcher Weise der restliche Bedarf abgedeckt werden könne. Der Umfang der Berechnungsmenge sei auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere in Trockenperioden dürfe es nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustands kommen. In der Anhörung wurde von Seiten privater Zuschriften bezweifelt, dass das Regenwasser für die Bewässerung des Golfplatzes ausreiche und Befürchtungen geäußert, dass durch weitere Brunnenbohrungen und Wasserbehandlungen der ohnehin schon hohe Wasserpreis für die Leidersbacher Bürger weiter steigen werde.

Abwasserbeseitigung

Laut Entwurfsunterlagen ist ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation geplant. Es ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu überprüfen, inwieweit die vorhandenen Entwässerungsanlagen, einschließlich der Mischwasserbehandlung, ausreichend dimensioniert sind oder ob eine Anpassung notwendig wird. Ein privater Einwender fürchtet Hochwasser durch die geplante Kanalisation des Golfplatzes über den Hausener Weg.

Gemäß den Planunterlagen soll das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser in die Speicherteiche zur Bewässerung der Golfanlage eingeleitet werden. Hierfür ist nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, wenn die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Der Zweckverband AMME ist der Auffassung, dass aus abwassertechnischer Sicht der Neubau eines Golfplatzes anstatt des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes hinsichtlich der versiegelten Flächen vorteilhafter für die Gemeinde ist. Die versiegelten Flächen des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes hätten einen Einfluss auf den Generalentwässerungsplan der Gemeinde und erforderten dadurch ein höheres Speichervolumen zur Mischwasserbehandlung in den Abwasseranlagen. Durch die Ausweisung eines Golfplatzes reduzierten sich die versiegelten Flächen sehr stark, bzw. sind von untergeordneter Bedeutung bezogen auf die Gesamtfläche des Freizeitgeländes. Somit stünden der Gemeinde bei der Realisierung des Freizeitgeländes höhere Reserven im vorhandenen Speichervolumen der Abwasserkanalisation zur Verfügung.

Aus hydraulischer Sicht empfiehlt der Zweckverband AMME, im bebauten Bereich das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen bzw. das Oberflächenwasser im Trennsystem abzuleiten, um die vorhandenen Abwasserkanäle hydraulisch zu entlasten, sofern das Trennsystem wirtschaftlich vertretbar und technisch realisierbar ist.

Düngung

Von mehreren Stellen (u.a. vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Fachzentrum für Agrarökologie, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bayerischer Bauernverband, Bund Naturschutz e.V., Naturpark Spessart e.V.) wurden Befürchtungen geäußert, dass sich die Düngung des Golfplatzes negativ auf Boden und Wasser auswirken könne. Anstatt der derzeitigen guten fachlichen Düngungspraxis in der Landwirtschaft könnte beim Golfplatz durch Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz das Oberflächen- und Grundwasser belastet werden, was auch negative Auswirkungen auf die Habitatqualität der durch Drainagewasser gespeisten Vorratsteiche haben könnte. Bei Starkregenereignissen könnten Düngemittel und Pestizide in den Schöntal- und Klingengraben gelangen.

Gebührenreduzierung

Die Gemeinde Leidersbach teilt mit, dass bereits erste Gespräche mit einer Hotelkette, die bei positivem Ausgang der Raumordnung ein Familienhotel errichten möchte, stattfänden. In den Schätzkosten in Höhe von 30 – 35 Mio. Euro seien auch Erschließungskosten (inkl. Kosten für die Zufahrtswege) enthalten. Bei einem geschätzten Wasserverbrauch des Hotels von ca. 40.000 – 50.000 m³ könnten nach Darstellung der Gemeinde Leidersbach die hohen Wasser- und Kanalgebühren (je 3,45 €/m³ für Wasser und Kanal) erheblich reduziert werden. Mehrere Privatzuschriften begrüßten die zu erwartende Reduzierung der hohen Wassergebühren.

3.2.3 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Durch das Vorhaben werden wasserwirtschaftliche Belange berührt, insbesondere hinsichtlich des Wasserstandes während Trockenperioden, der Düngeproblematik sowie der Trink- und Abwasserversorgung.

Durch die verschiedenen Wassernutzungen kommt es nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zu einem nicht unwesentlichen Eingriff in den Wasserhaushalt des Nahbereichs. Insbesondere in Zeiten, in denen der Schöntalgraben sowie der Klingengraben trocken sind, dürfen die Fließgewässer nicht durch Wasserspeicherung oder Wasserentnahmen für die Golfplatzbewässerung geschmälert oder belastet werden (Grundsatz B I 3.2.3.3 LEP). Die gilt sinngemäß auch für eine Grundwasserentnahme (Ziele B I 3.1.1.1 u. B I 3.1.1.4 LEP).

Die Auswirkungen von Düngemitteln wurden vom Vorhabensträger und einigen privaten Zuschriften unterschiedlich bewertet. Nach den Planunterlagen erfolge eine intensive Bewirtschaftung mit regelmäßiger Düngung und Rasenpflege nur auf Grüns und Abschlägen. Diese machten jedoch nur 2,5 % der Gesamtfläche aus. Im Gegensatz dazu würden bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ca. 90 % der Gesamtfläche gedüngt. In einigen Zuschriften wurde bezweifelt, dass eine Verbesserung der negativen Folgen durch Düngemittel erreicht werde. Einige Einwohner fürchteten das Gegenteil. Genaue Zahlen über den gegenwärtigen Düngereintrag auf den Flächen in Leidersbach liegen nicht vor. Der Einsatz von Düngemitteln ist nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und mit den Wasserwirtschaftsbehörden abzustimmen (Ziel B I 3.1.1.1 LEP, Grundsatz B I 3.1.1.2 LEP, Ziel B I 3.1.1.4 LEP, Ziel B I 3.1.2.1 LEP).

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist im weiteren Verlauf der Planungen zu prüfen, ob die bestehenden Anlagen ausreichen, die druck- und mengenmäßige Versorgung mit Trinkwasser

für die Hotelanlagen sicherzustellen und wie der Bedarf an Löschwasser gedeckt werden soll. Die Trinkwasserversorgung ist in enger Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden und mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt sicherzustellen (Grundsatz B I 1.2.1 LEP, Ziel B I 3.1.1.1 LEP, Ziel B I 3.1.1.4 LEP).

Der Bedarf an Brauch- bzw. Beregnungswasser unter Berücksichtigung der Verdunstungsverluste etc. und Details, wie dieser durch Entnahmen aus dem Grundwasser bzw. durch Uferfiltrat und die Zuläufe aus den Einzugsgebieten der Bewässerungsteiche und den befestigten Flächen gedeckt werden kann, ist in weiterführenden Planungen noch detailliert zu untersuchen und im wasserrechtlichen Verfahren darzulegen. Es ist außerdem nachzuweisen, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser bzw. das Drainagewasser den Bedarf an Beregnungswasser decken und in welcher Weise der restliche Bedarf abgedeckt werden kann. Der Umfang der Beregnungsmenge ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Maßnahmen im Zusammenhang mit Brauch- bzw. Beregnungswasser sind mit den entsprechenden Wasserwirtschaftsbehörden eng abzustimmen (B I 3.1 LEP, Ziel B I 3.1.1.1 LEP, Ziel B I 3.1.1.4 LEP, Ziel B I 3.1.2.1 LEP, Grundsatz B I 3.2.2.1 LEP).

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist gem. den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu überprüfen, inwieweit bei der gewählten Entwässerung die vorhandenen Entwässerungsanlagen, einschließlich der Mischwasserbehandlung, ausreichend dimensioniert sind oder ob eine Anpassung notwendig wird. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist, wenn die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Einzelheiten hierzu sind mit den Wasserwirtschaftsbehörden abzustimmen (Grundsatz B I 3.2.1.2 LEP, Grundsatz B I 3.2.3.3 LEP).

Sollte es gelingen, im Zusammenhang mit dem Vorhaben die hohen Wasser- und Kanalgebühren erheblich zu reduzieren, wie dies die Gemeinde Leidersbach erwartet, wäre dies aus landesplanerischer Sicht im Sinne des Allgemeinwohls zu begrüßen (Ziel B I 3.1 LEP). Verteuerungen der Wasser- und Kanalgebühren durch das Vorhaben, wie dies auch in der Anhörung befürchtet wurde, sind aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf das Allgemeinwohl nicht hinnehmbar. Dies stellt Maßgabe A 4 sicher.

Die in den Raumordnungsverfahren dargestellte Aussage, dass durch die Beregnung der golf-sportlichen Flächen die Verdunstungsleistung der Vegetation stark erhöht werde und so den Klima / Wasserhaushalt merklich verbessere, wurden in der Anhörung nicht in Frage gestellt.

Fazit

Durch das geplante Vorhaben sind wesentliche wasserwirtschaftliche Belange berührt. Hinsichtlich des Wasserschutzes (Grundwasser, oberirdische Gewässer) sowie der Nutzung des Wassers (Wasserhaushalt, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) besteht noch deutlicher Klärungsbedarf. Argumente, die dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht in diesem Zusammenhang grundsätzlich entgegenstehen und zur Ablehnung des Projektes führen würden, konnten den Stellungnahmen der Wasserwirtschaftsbehörden nicht entnommen werden. Die wasserwirtschaftlichen Belange können in den nachfolgenden Rechtsverfahren im Detail geklärt werden und stehen dem Vorhaben damit nicht grundsätzlich entgegen. Durch Beachtung der Maßgabe A 4 kann das Vorhaben nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde mit den o.g. raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in Einklang gebracht werden. In diesem Falle entspricht das Vorhaben noch den o.g. Erfordernissen der Raumordnung.

3.3 Einflüsse auf das Wasser (Schutz vor Wassergefahren, Hochwasserschutz)

3.3.1 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B I 3.2.1.1 LEP (G): Eine Verringerung von Abflussexremen ist anzustreben. Hierzu ist von besonderer Bedeutung, auch geeignete Standorte für Wasserspeicher und sonstige Rückhalteeinrichtungen insbesondere in den Regionalplänen offen zu halten.

B I 3.3 LEP (G): Es ist anzustreben, den Schutz vor den Gefahren des Wassers durch natürlichen Rückhalt in der Fläche, technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge sicherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, das Risiko für bestehende Siedlungen und bedeutende Infrastruktur ökologisch und sozial verträglich zu reduzieren.

B I 3.3.1.1 LEP (G): Die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft ist anzustreben.

3.3.2 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Hochwasserproblematik in Leidersbach

Die Flächen des Entwurfs 3 werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere durch die ausgedehnte ackerbauliche Nutzung, zum Teil große Hangneigungen sowie durch fehlende Feldraine kommt es bei Starkniederschlägen zu starken Erosionen in den ungeschützten Hangbereichen. Diese führten in der Vergangenheit immer wieder zu massiven Schäden im Ortsbereich von Leidersbach. Von einem Landwirt wurde dargelegt, dass durch entsprechende Bewirtschaftung auch aktuell schon versucht werde, die negativen Auswirkungen von Hochwässern zu reduzieren, was bei den teilweise enormen Niederschlagsmengen nicht immer gelinge, aber in der Vergangenheit schon zu Abmilderungen geführt hätte.

Grundsätzliche Einschätzung des Vorhabens auf den Hochwasserschutz

Die Anlegung von Speicherteichen und Umgestaltung der Geländeoberfläche kann nach Meinung zahlreicher Beteiligter (u.a. Regierungssachgebiet Wasserwirtschaft, untere Wasserrechtsbehörde, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) hinsichtlich des Erosionsschutzes und einer Abflussentschärfung dem Grunde nach durchaus positiv gesehen werden. Insbesondere der Sedimenteintrag ins Gewässer könnte mit den geplanten Nutzungsänderungen und landschaftlichen Umgestaltungen reduziert werden. Oberste Priorität müsse nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg in jedem Falle die Vermeidung einer Verschlechterung der Abflussverhältnisse insbesondere bei Starkregen mit Hochwassergefahr für die Unterlieger haben. Das dürfte mit der vorgelegten Planung nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wohl einhaltbar sein. Die Nutzungsänderungen allein reichten nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg allerdings nicht aus, um eine für den Hochwasserschutz erforderliche Abflussreduzierung im Schöntalgraben oder Klingengraben zu erzielen. Mehrfach wurde auch bezweifelt, dass ein „naturnaher“ Golfplatz die Auswirkungen von Hochwässern grundsätzlich reduziert.

Fachlich aus den Unterlagen nicht nachvollziehbar sind gem. der Stellungnahme des Regierungssachgebiets Wasserwirtschaft sowie des Bund Naturschutz e.V. die Aussagen bezüglich einer (signifikanten) Verringerung der Hochwasserabflüsse aus dem Gebiet des Golfplatzes. Es würden zwar Angaben zu den geplanten Volumen der Speicherteiche gemacht, es fehlten jedoch belastbare Aussagen, wie die Abflüsse aus den Teichen bei Starkregenereignissen mit Hochwassergefahr geregelt und gesteuert würden. Gerade das komplexe Zusammenspiel mehrerer Teichabläufe dürfe nicht zu einer Überlagerung des Gesamtabflusses und damit zu einer im Anhörverfahren auch befürchteten Abflussverschärfung bei Extremereignissen führen. Über diese

Zusammenhänge und die vorgesehenen Steuerungs- bzw. Regeleinrichtungen der Teiche bedürfe es in den weiteren Verfahren einer schlüssigen Gesamtkonzeption für die wasserwirtschaftlichen Anlagen, der Vorlage der zugehörigen hydraulischen Nachweise für die Drosseleinrichtungen und Hochwasserentlastungen sowie der Aufstellung eines Betriebsplanes einschließlich Festlegung der Verantwortlichkeiten für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

Da bereits in den Oberläufen der Gräben im Fall eines Starkregenereignisses mit erheblichen Wassermengen und dem Eintrag von Schlamm und Schwimmstoffen zu rechnen ist, seien die Teiche nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg entsprechend zu dimensionieren.

Planfeststellungsbeschluss und Bürgerentscheid

In Variante 3 sind Speicherteiche im Bereich des Schöntalgrabens geplant. Für den Hochwasserschutz im Bereich des Ortsteiles Ebersbach wurde nach Mitteilung der unteren Wasserrechtsbehörde mit Planfeststellungsbeschluss vom 19.07.2011 die Errichtung von Hochwasserrückhalteräumen im Einzugsgebiet des Schöntalgrabens festgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss sei zwischenzeitlich bestandskräftig.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Leidersbach eine „Hochwasserstudie mit Errichtung von Rückhaltedämmen auf Basis eines hundertjährigen Hochwassers“ unter Beteiligung von Fachbehörden erstellen lassen. Bei einem Bürgerentscheid in Leidersbach am 15.04.2012 über die Frage: „Soll die vom Fachbüro unter Beteiligung der Fachbehörden im Auftrag der Gemeinde erstellte Hochwasserstudie mit Errichtung von Rückhaltedämmen auf Basis eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) weiter verfolgt werden?“ haben sich rd. 92 % der Wähler eindeutig gegen die Weiterverfolgung der o.g. Maßnahmen ausgesprochen. Der Gemeinderat ist an diesen Bürgerentscheid für 1 Jahr gebunden. Auf den Planfeststellungsbeschluss vom 19.07.2011 für die Errichtung von Hochwasserrückhalteräumen im Einzugsgebiet des Schöntalgrabens hat dies keine Auswirkungen.

Die weiteren Teiche im Einzugsgebiet können nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zwar bei häufigen Regenereignissen zu einer Verbesserung des Abflussgeschehens beitragen, sie sind jedoch nicht für den Hochwasserschutz dimensioniert. Diese kleinen Becken verlören daher meist bei selteneren Hochwasserereignissen ihre Wirkung. Um einen wirksamen Hochwasserschutz insbesondere bei selteneren Hochwasserereignissen zu erreichen, hält das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg die im Rückhaltekonzept der Gemeinde enthaltenen Becken weiterhin für erforderlich. Inwieweit sich Synergieeffekte und dadurch Verbesserung ergeben könnten, wäre ggf. im weiteren Verfahren nochmals durch einen Fachplaner zu ermitteln und darzulegen.

Risiken während der Bauphase

Während der Bauphase besteht nach Befürchtung des Bayerischen Bauernverbandes und einiger Privatpersonen die Gefahr, dass durch das Abtragen des Oberbodens im großen Stil bei Eintreten eines Starkniederschlagsereignisses ein wesentlich größerer Hochwasserschaden eintreten könnte, da keinerlei Vegetation wie bei einer landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden sei.

Drainagen

Der Einbau von Drainagen in vielen Bereichen der Golfanlage führt wiederum zu einem vermehrten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Drainagewasser wird zwar größtenteils den Speicherteichen zugeleitet, allerdings wird je nach Wasserstand überschüssiges Wasser auch in den Schöntalgraben bzw. Klingengraben abgeleitet werden. Aus diesem Grund ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg das Verlegen von Drainageleitungen auf das notwendige Maß und auf die Bereiche der Abschlüge und Grüns zu beschränken.

Verquickung von Freizeitnutzung und technischem Bauwerk

Der vorliegende Entwurf 3 sieht bezüglich des geplanten Hochwasserschutzes im Schöntal im Bereich der südlichen Einstaufläche des Rückhaltebeckens Süd die Anordnung von 2 Speicherteichen E und F vor. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg erhebt hier aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Verquickung von Freizeitnutzung und technischem Bauwerk. Bei Starkniederschlagsereignissen werde es auch trotz der Verbesserung bei der Bodennutzung zu Erosionen und Sedimenteinträgen in die Rückhalteräume kommen. Die Teiche würden als Sedimentfang für das Rückhaltebecken dienen und müssten nach entsprechenden Hochwasserereignissen geräumt werden.

Zusammenfassend hält das Regierungssachgebiet Wasserwirtschaft in Anbetracht der kritischen Hochwasserverhältnisse in Leidersbach eine nachvollziehbare wasserwirtschaftliche Gesamtbeurteilung für die Golfplatzfläche für zweckmäßig und erforderlich, um die Wirkung der relevanten Maßnahmen gutachtlich beurteilen zu können.

3.3.3 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Als Ergebnis der Anhörung lässt sich feststellen, dass unter gewissen Voraussetzungen die Verringerung der Hochwasserabflüsse aus dem Gebiet des Golfplatzes gelingen kann. Ein Nachweis, dass das vorgelegte Konzept dies auch bewirkt, wurde bisher nicht erbracht. Die Nutzungsänderungen allein reichen allerdings wohl nicht aus, um eine für den Hochwasserschutz erforderliche Abflussreduzierung im Schöntalgraben oder Klingengraben zu erzielen, lediglich eine Verbesserung scheint in Aussicht.

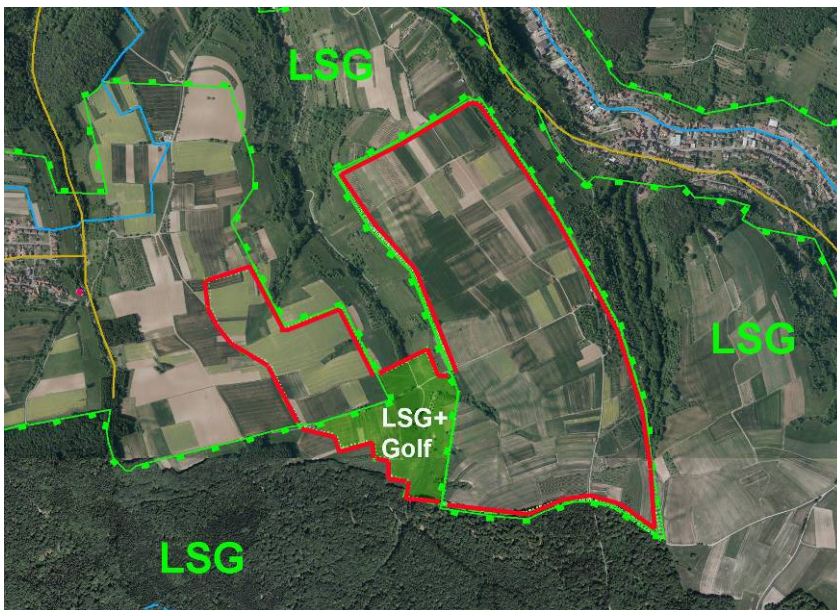
Gemäß den Forderungen der Wasserwirtschaftsbehörden ist auch Seitens der höheren Landesplanungsbehörde zu fordern, in den weiteren Verfahren eine schlüssige Gesamtkonzeption für die wasserwirtschaftlichen Anlagen zu erstellen, welche belastbare Aussagen enthalten, wie die Abflüsse aus den Teichen bei Starkregenereignissen mit Hochwassergefahr geregelt und gesteuert werden. Gerade das komplexe Zusammenspiel mehrerer Teichabläufe darf nicht zu einer Überlagerung des Gesamtabflusses und damit zu einer Abflussverschärfung bei Extremereignissen führen. Außerdem ist die Vorlage der zugehörigen hydraulischen Nachweise für die Drosselrichtungen und Hochwasserentlastungen sowie der Aufstellung eines Betriebsplanes einschließlich Festlegung der Verantwortlichkeiten für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen zu fordern.

Ggf. können die bereits planfestgestellten Hochwasserrückhalteräume in die Konzeption eingearbeitet werden, allerdings würde dies dem deutlich geäußerten Willen der Bevölkerung Leidersbachs wohl widersprechen.

Fazit: Bei entsprechender Detailplanung (Wasserspeicher, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, technische Maßnahmen) kann das Vorhaben dazu beitragen, bei Starkregenereignissen negative Auswirkungen auf die Gemeinde Leidersbach zu reduzieren, was im Sinne der Grundsätze B I 3.2.1.1 LEP, B I 3.3 LEP und B I 3.3.1.1 LEP positiv zu sehen ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen beim Bau und Betrieb der Golfanlage noch weiterer sorgfältiger Planungen und Abstimmungen bedürfen. Die Lösung der wasserwirtschaftlichen Fragen erscheint aber grundsätzlich möglich, so dass das Vorhaben diesbezüglich bei Beachtung von Maßgabe A 5 mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Unter dieser Voraussetzung entspricht das Vorhaben den o.g. Normen.

4. Natur und Landschaft

4.1 Das Projekt im Hinblick auf Natur und Landschaft



Der Umgriff des Gesamtvorhabens umfasst eine extrem klein parzellierte Fläche, die mit 97,2 % fast vollständig landwirtschaftlich genutzt wird, davon sind 75,6 % Ackerflächen, 16 % Grünland, 5,6 % Obstplantagen. Die übrigen Flächen bestehen aus kleinen Gehölzflächen (1,0 %), Wegen (1,7 %) und Gebäuden (0,1 %). Mehr als 150 verschiedene Eigentümer teilen sich die rd. 123,5 ha.

Der Standort des Vorhabens liegt im Naturpark Spessart, Teile des Vorhabens befinden sich im Landschaftsschutzgebiet

innerhalb des Naturparks Spessart (LSG). Vom Gesamtumgriff mit einer Fläche von 123,5 ha liegen 14,7 ha, d.h.

11,9 % der gesamten Platzfläche innerhalb des LSG, die übrigen 108,8 ha außerhalb.

Innerhalb des LSG sind die vier Teiche E, F, G, H sowie die Bahnen 11, 12 (teilweise) und 17 vorgesehen, wobei die Spielbahnen rd. 2,05 ha benötigen. Der Rest der Fläche ist als großflächige Ackerfläche (bisherige Nutzung) und ungestörter Kernbereich geplant. Durch großflächige Strukturverbesserungen und Ausgleichsflächen von gesamt 43,4 ha im Planungsumgriff soll dies kompensiert werden.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen finden sich kaum Ackerraine, Wegerandvegetation oder Pufferstreifen. Ackertypische Wildkräuter wie Kornblume, Mohn oder Ackerrittersporn, die die biologische Vielfalt erhöhen würden, sind hier nicht zu finden. Lediglich in den ackerbaulich nur eingeschränkt nutzbaren Hangbereichen finden sich wertvollere Strukturen.

Nutzung im LSG



Es sind umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen geplant, wie die Neuanlage naturnaher Strukturen, die Weiterentwicklung bestehender Biotope sowie Gehölzpflanzungen. Die im Hangbereich zahlreich vorhandenen Streuobstwiesen werden alle erhalten und großzügig im Golfplatzbereich erweitert und genutzt. Vorhandene naturnahe Landschaftselemente sollen im Sinne einer Biotopverknüpfung durch lineare, punktförmige und flächenhafte Strukturen verbunden werden. Es sind neue strukturreiche Lebensräume mit hohem Differenzierungsgrad vorgesehen. Bestehende wertvolle Flächen sollen erhalten bleiben und in ihrer Lebensraumfunktion verbessert werden.



Hinsichtlich des Landschaftsbildes will der Entwurfsverfasser durch eine buchtenreiche Verzahnung der Rasenflächen mit neu gepflanzten Gehölzflächen, Streuobstwiesen und bewirtschafteten Ackerflächen ein „sehr reizvolles“ mosaikartiges Landschaftsbild schaffen, das, angelehnt an die historische Kulturlandschaft, dem subjektiven Schönheitsempfinden der Bevölkerung entsprechen soll.



Aufnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 08.11.2010

Bislang seien gem. den Raumordnungsunterlagen auf den Höhenrücken wenige Spaziergänger anzutreffen gewesen. Durch den erhöhten Struktureichtum des bisher eintönigen Kuppen-Bereichs werde der Anreiz zum Durchwandern deutlich gesteigert.



Golfplatz Zaissing - Landschaftsbild vorher – nachher

Große zusammenhängende Flächen sollen als ungestörte Kernbereiche frei von golfsportlicher Nutzung und Beeinflussung erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Es ist geplant, diese möglichst in Anbindung an Strukturen mit guter Naturausstattung zu errichten.



Die reine Bauzeit pro Grün beläuft sich gem. den Aussagen im den Raumordnungsunterlagen bei guten Witterungsbedingungen auf insgesamt max. 4 Wochen, wobei die Bodenarbeiten und insbesondere die Materialanlieferungen möglichst während der Frostperioden oder längerer Trockenzeiten erfolgen sollen. Für den Golfplatzbau selbst sind nur geringe Liefermengen von Materialien vorgesehen - alle Erdbewegungen, Humusierungen und Modellierungen werden mit den vor Ort ausgebauten Materialien ausgeführt. Lediglich für den Aufbau von Abschlägen und Grüns werden ca. 15 cm Drainkies und 25 cm Fertigsustrat sowie für die Bunkerverfüllung ca. 10 cm Sandauftrag benötigt.

4.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

A I 4 RP 1 (Z): Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Der speziellen landschaftlichen Eigenart der Region, insbesondere ihrer Lage in Spessart und Odenwald, ihren charakteristischen Tälern, ihrem hohen Waldanteil und ihrem landschaftstypischen Weinbau, ist bei allen Maßnahmen Rechnung zu tragen. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur soll ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und angesichts der besonderen Siedlungsstruktur insbesondere im Maintal möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden.

B I 1.1 LEP (G): Naturhaushalt: Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wieder hergestellt werden.

B I 1.2.1 LEP (G): Wasser: Der Intakthaltung und der Entwicklung des Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für den Schutz und – wo möglich – für die Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen.

B I 1.2.2 LEP Abs. 1 (Z): Boden: Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden.

B I 1.2.2 LEP Abs. 2 (Z): Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.

B I 1.3.1 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu.

B I 1.3.2 Abs. 2 LEP (G): Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura-2000-Gebiete weiter entwickelt werden.

B I 1.4 LEP (G): Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt. Mehrfachnutzungen sind anzustreben, wenn hierdurch eine Entlastung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden kann.

B I 2 RP 1: Die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

B I 1.1 RP 1: Insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg soll die natürliche Umwelt durch ein zusammenhängendes System von Freiräumen gesichert und erhalten werden.

B I 2.1.1 Abs. 1 LEP (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiete: Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, sollen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen ausgewiesen werden, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

B I 2.1.2 Abs. 1 LEP (Z): Gebietsschutz: Landschaften und Landschaftsteile, die sich wegen ihrer Ursprünglichkeit, ihres Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ihres besonderen ökologischen Gefüges oder wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, wegen ihrer erdgeschichtlichen besonderen Bedeutung sowie ihrer Erholungseignung auszeichnen, sind in der jeweils geeigneten Form vertraglich oder hoheitlich zu sichern und zu pflegen.

B I 2.1 RP 1: Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen: überwiegende Teile der naturräumlichen Einheiten Sandsteinspessart, Vorderer Spessart (...).

B I 2.2.1 LEP (G): Landschaftliches Leitbild: Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden.

B I 2.2.2 LEP (G): Naturausstattung und Standortverhältnisse: Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Vielfalt der Naturausstattung und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei ist die langfristige Erhaltung der für Pflanzen und Tiere lebensraumtypischen Standortverhältnisse und des charakteristischen Erscheinungsbildes anzustreben.

B I 2.2.3 LEP (G): Landschaftsbild: Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu.

B I 3.1.4 RP 1: Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besondere Rücksicht genommen werden.

B I 2.2.6.1 LEP (G): Wälder: Der Erhaltung naturnaher Waldbestände vor allem im Bergwald, im Auwald und auf Sonderstandorten sowie naturnaher Waldränder kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Gewährleistung der natürlichen Waldverjüngung. Es ist anzustreben, das Standortpotenzial und das natürliche Artengefüge nicht nachteilig zu verändern.

B I 2.2.6.4 LEP (G): Der Erhaltung und Entwicklung großer zusammenhängender Waldflächen als geschlossene Lebensräume kommt besondere Bedeutung zu. Es ist anzustreben, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in Wälder neu zu schaffende Waldflächen möglichst zur Entwicklung geschlossener Wälder beitragen.

B I 2.2.7.1 LEP (G): Feldfluren: In standortbedingten Grünlandbereichen ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlands anzustreben.

B I 2.2.7.2 LEP (G): Eine extensive Landbewirtschaftung der Magerrasen, Heiden und sonstigen Trockenstandorte sowie ihrer Pufferzonen und etwaiger Verbundflächen ist anzustreben.

B I 2.2.7.3 LEP (G): Die Erhaltung und Vermehrung von Streuobstbeständen und Hutungen, insbesondere im Randbereich ländlicher Siedlungen und an Einzelgehöften, ist anzustreben.

B I 2.2.7.4 LEP (G): Im Umfeld von Biotopen und Biotopverbundsystemen sind schonende Bewirtschaftungsformen anzustreben.

B I 3.2.5 RP 1: In den Landschaftsteilen der Region, die intensiv ackerbaulich genutzt werden und nur relativ wenig Bäume und Sträucher enthalten, soll der hier oft vergleichsweise geringe Bestand an ökologischen Ausgleichsflächen vorrangig gesichert und gepflegt werden. Darüber hinaus soll hier auf die Anlage von Gehölzpflanzungen hingewirkt werden, die in Anpassung an das Relief die Flur gliedern und die Fließgewässer stärker in die Landschaft einbinden sollen.

B II 1.3.4 LEP (G) Es ist anzustreben, dass der weitere Ausbau des Urlaubstourismus in den Tourismusgebieten unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur sowie des Naturhaushalts erfolgt.

B I 3.2.4 RP 1: Die auf Dauer aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidenden Flächen sollen, soweit sie nicht als Siedlungsflächen vorgesehen sind, vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwendet werden. Dabei sollen die Brachflächen ggf. entweder der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen oder durch Landbewirtschaftung oder Pflegemaßnahmen offengehalten (...) werden. Die Maßnahmen für die einzelnen Flächen sollen im jeweiligen Fachplan festgesetzt werden.

4.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Allgemeines

In der Anhörung wurde von Privatpersonen die Befürchtung geäußert, dass Natur und Tiere durch zusätzlichen Verkehr, Lärm und Instandhaltung der Rasenflächen bedroht würden. Der Bund Naturschutz e.V. kritisiert die für ihn unzureichenden, zu wenig detaillierten Planunterlagen und fordert u.a. einen detaillierten Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart

Der Standort des Vorhabens liegt im Naturpark Spessart, Teile des Vorhabens befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) innerhalb des Naturparks Spessart. Weitere Schutzgebiete laut Kapitel 4 BNatSchG bzw. Teil 3 BayNatSchG sind nach Aussage der höheren Naturschutzbehörde nicht betroffen.

Die im LSG innerhalb des Naturparks Spessart gelegenen Vorhabensflächen sind nach Hinweis des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain gem. Ziel B I 2.1 RP 1 in Verbindung mit „Karte 3 – Landschaft und Erholung“ gleichzeitig als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Den Belangen von Natur und Landschaft sei daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nach der Aussage des Landratsamts Miltenberg befinden sich vier Teiche und drei Spielbahnen im Landschaftsschutzgebiet Spessart. Für deren Errichtung sei daher nach § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung notwendig. Voraussetzung sei entweder, dass das Vorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig sei oder das Verbot zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere mit dem Zweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung, vereinbar sei.

Das Landratsamt Miltenberg kommentiert die vom Antragsteller für eine Befreiung vorgetragenen Gründe des öffentlichen Wohls Folgendermaßen:

a) Hochwasserschutz: Ob der Belang Hochwasserschutz (siehe hierzu auch Kapitel C 3.2 sowie Maßgabe A 5) als Grund des öffentlichen Wohls vorliege, um eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu rechtfertigen, kann vom Landratsamt Miltenberg derzeit nicht beurteilt werden, da keine konkreten Nachweise vorliegen, wie sich der Golfplatz auf den Hochwasserschutz im Schöntalgraben auswirkt. Vor dem Hintergrund des Bürgerentscheids, bei dem mehr als 90 % der Abstimmenden gegen das Hochwasser-Konzept der Gemeinde ausgesprochen hätten, müsse für eine Befreiung aus Gründen des Hochwasserschutzes der durch konkrete Berechnungen geführte Nachweis erbracht werden, dass der Entwurf 3 des Golfplatzes ggf. zusammen mit einem geänderten / neuen Hochwasserschutzkonzept den Anforderungen des Hochwasserschutzes für den Schöntalgraben entspricht.

b) Wirtschaftliche und soziale Gründe: In diesem Zusammenhang verweist das Landratsamt Miltenberg auf die in den Projektunterlagen dargestellten Vorteile, die durch das Vorhaben entstehen, insbesondere hinsichtlich der Schaffung von Arbeitsplätzen, Investitionen durch den Bau und den Unterhalt der Anlage sowie die Ausgaben der Besucher/Nutzer des Golfplatzes/Hotels, die den örtlichen Betrieben zugute kämen. Außerdem kämen zahlreiche neue Freizeitangebote auch der ansässigen Bevölkerung und damit einer breiten Öffentlichkeit zugute (vgl. hierzu auch Kapitel C 2).

c) Belange des Naturschutzes: Im Landschaftsschutzgebiet kommen drei Spielbahnen und vier Teiche zu liegen (insgesamt 13,75 ha), wovon ein Teich mit dem Hochwasserschutz im Schöntalgraben kombiniert werden soll. Die Spielbahnen nehmen eine Fläche von 2,05 ha ein. Die zu erwartenden Eingriffe sind nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg nur temporär und eine dauerhafte Beeinträchtigung ist nur im geringen Umfang zu erwarten.

d) Fazit des Landratsamtes Miltenberg: Gründe des Allgemeinwohls reichten für sich nicht aus, um eine Befreiung zu rechtfertigen. Eine Befreiung setze überwiegende Gründe des Allgemeinwohls voraus. Bei der konkreten Abwägung müssten sie die Belange des Naturschutzes, von denen sie befreien, überwiegen. Im vorliegenden Fall würden die Schutzzwecke der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung nur in geringem Maße beeinträchtigt. In Bezug auf die Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet werde nach den vorliegenden Planungen unterstellt, dass für den Naturhaushalt keine Verschlechterung eintrete und der Eingriff in das Landschaftsbild nur temporär sei. Eine Alternative außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sei nicht ersichtlich, daher sei Entwurf 3 im Gegensatz zum früheren Entwurf 2 nicht mehr als vermeidbar anzusehen. Insgesamt überwiegen die oben unter Ziffer b) genannten wirtschaftlichen und sozialen Gründe die im konkreten Fall niedrig anzusetzende Hürde der naturschutzrechtlichen Belange, so dass für die jetzt vorliegende Planung des Entwurfs 3 eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt werden könne.

Demgegenüber ist Bund Naturschutz e.V. der Meinung, durch die Spielbahn 17 und die Neuschaffung der Speicherteiche das Landschaftsschutzgebiet seine Eigenart und Schönheit völlig verliere und das Landschaftsbild erheblich überprägt und verunstaltet werde. Auch der Biotopwert dieser Teiche wurde vom Bund Naturschutz e.V. angezweifelt.

Der Bund Naturschutz e.V. äußert außerdem seine Ansicht, dass auf den Kurzplatz verzichtet werden kann und damit das Landschaftsschutzgebiet nicht in Anspruch genommen werden müsste. Die Planung entspreche daher nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsverminderungsverpflichtung. Der Entwurfsverfasser der Raumordnungsunterlagen hält in einer eigens zu dieser Problematik ergänzenden Stellungnahme den Kurzplatz insbesondere aus folgenden Gründen für unverzichtbar:

- Der 9-Loch-Platz sei als öffentlicher Platz für jedermann mit Platzreife zu bespielen, während für 18-Loch-Plätze z.T. ein Handicap erforderlich sei. Gäste des Tagungshotels hätten nach langen Besprechungen nicht mehr die Zeit, einen langen 18-Loch-Kurs zu bespielen, oftmals fehle auch das notwendige Handicap. Durch die kürzeren Bahnen seien pro Runde nur ca.

- 2.100 m zurückzulegen, damit könnten 9-Loch problemlos in zwei bis drei Stunden auch für ungeübte Spieler gespielt werden.
- Für die Clubs sei ein 9-Loch-Platz zur Mitgliederwerbung unerlässlich. Anfänger könnten zu sehr günstigen Gebühren ohne Bindung für einige Monate testen, ob die Sportart für sie in Frage kommt.
 - Während großer Turniere sei der 18-Loch-Platz für andere Spieler gesperrt, diese könnten gut auf den 9-Loch-Platz ausweichen.
 - Gerade für Firmenevents würden 9-Loch-After-Work-Turniere immer häufiger genutzt, um neue Kunden zu werben und die Belegschaft an die Firma zu binden. Es gehe kein ganzer "Golftag" (oder Arbeitstag) verloren.
 - Der Kurzplatz sei ideal für Jugendliche und Schüler sowie für Senioren, denen ein 18-Loch-Kurs oft zu anstrengend zum Durchlaufen wäre - insbesondere im hängigen Gelände.

Wie das Landratsamt Miltenberg mitteilt, bestehen gegen die dritte Planungsvariante derzeit aus naturschutzrechtlicher Sicht auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken.

Auswirkungen des Gesamtkonzepts auf Natur und Landschaft

Eine dauerhafte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg nur im geringen Umfang zu erwarten. Hier würden überwiegend Wiesen und Weiden unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit überplant. Die zu erwartenden Eingriffe könnten in der gesamten Planung ausgeglichen werden. Nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt (Merkblatt „Naturschutz und Golfsport“) seien derartige Standorte nur bedingt geeignet, wenn durch den Golfplatz eine Extensivierung der gegenwärtigen Nutzung und damit eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes und ein höherer Grad an Naturnähe erreicht werden könne. Dies werde in den Ergänzungen zum Raumordnungsverfahren in Verbindung mit den Teichen unterstellt. Bezogen auf die Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes tritt nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg zumindest keine Verschlechterung ein. Ob eine Verbesserung erreicht werden könne, sei abhängig von der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Detailplanung. Auf den gesamten Golfplatz bezogen könne nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes und ein höherer Grad an Naturnähe erreicht werden. Zum Argument, Golfplätze seien in landschaftsökologischer Hinsicht günstiger zu bewerten als eine vorhandene landwirtschaftliche Nutzung vertritt der Bund Naturschutz e.V. demgegenüber die Ansicht, dass die ökologische Landwirtschaft oder selbst die konventionelle Landwirtschaft bei Einhaltung der Vorgaben div. Förderprogramme ähnliches landschaftsökologisches Potential kurzfristig erreichen könne. Der Bund Naturschutz e.V. kritisiert außerdem dass die neu geplanten Biotop-Verbindungsachsen durch Spielbahnen zerschnitten werden und geplante Biotope durch Störwirkungen aufgrund des Spiel- und Pflegebetriebs beeinträchtigt würden.

Da die Spielbahnen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets nun überwiegend im Hangbereich angeordnet werden, sind nach Darstellung des Landratsamtes Miltenberg zwangsläufig gegenüber den Entwürfen 1 und 2 größere Eingriffe in die Bodengestalt zu erwarten. Bei der Anlage der Spielbahnen, Abschlüge und Grüns seien doch größere Erdbewegungen (über 0,5 m Geländeoberkante) zu erwarten (siehe S. 10 des Merkblattes „Naturschutz und Golfsport“). In den Raumordnungsunterlagen würden Auftrags-/Abtragshöhen bis zu 120 cm, ggf. 150 cm genannt. Nach Ansicht des Bund Naturschutz e.V. verstößt das Vorhaben deshalb (sowie wegen anderer sehr ins Detail gehender Aussagen zur Strukturierung des Golfplatzes) gegen das naturschutzrechtliche Eingriffsvermeidungs- bzw. –minderungsgebot. Hinsichtlich der Eingriffsermittlung und –Bewertung kritisiert der Bund Naturschutz e.V. die Untersuchungstiefe in den Planunterlagen und fordert einen landschaftspflegerischer Begleitplan. Nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg ist auf eine der natürlichen Topografie angepasste Gestaltung besonderer Wert zu legen.

Die ungestörten Kernbereiche (Ausgleichsflächen) sind nach Mitteilung des Landratsamtes Miltenberg in der Summe gegenüber Entwurf 2 geringer, aber eine Teilfläche ist wesentlich größer, sodass hier eine bessere Wirksamkeit als Rückzugsgebiet für Fauna und Flora gegeben ist. Der Bund Naturschutz e.V. sieht die ungestörten Kernbereiche durch Spiel- und Pflegebetrieb sowie Spielbahnwechsel gefährdet und quasi entwertet. Die Hotelanlagen sind nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg an einem weniger exponierten Standort angeordnet und eine landschaftsgerechte Eingrünung sei angedeutet, so dass gegenüber dem Entwurf 1 und 2 der jetzige Standort günstiger sei.

Abschließend erfolgt eine naturschutzfachliche und -rechtliche Zustimmung des Landratsamtes Miltenberg unter folgenden Auflagen und Bedingungen:

1. Es ist ein qualifizierter, landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, der auch Aussagen über die Pflege (landschaftsgerechtes Pflege- und Unterhaltungskonzept) des Golfplatzes enthalten soll. Dieser ist im Bauleitplanverfahren vorzulegen. Für eine endgültige Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen ist eine Detailplanung notwendig. Die Ausgleichsflächen müssen zu den Spieleinrichtungen einen ausreichenden Abstand einhalten, um eine negative Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt durch den täglichen Golfbetrieb ausschließen zu können. Wenn Teilbereiche der Ausgleichsflächen die Funktion eines Spielhindernisses übernehmen, ist dieser Flächenanteil nicht in die Ausgleichsflächenbilanz mit einzurechnen. Zudem ist eine transparente Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu erstellen.
2. Die baulichen Anlagen (insbesondere die Hotels) sind ausreichend durch eine Eingrünung in die Landschaft einzubinden.
3. Bei Neuanpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial der potentiellen, natürlichen Vegetation, bzw. Saatgut zu verwenden.
4. Die Versiegelung des Bodens ist grundsätzlich zu vermeiden. Unumgängliche Erschließungsmaßnahmen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.
5. Die natürliche Bodengestalt der künftigen Golfplatzanlage ist grundsätzlich zu erhalten, größere Erdbewegungen sind zu vermeiden.
6. Landschaftsfremde Spieleinrichtungen (u.a. Abzäunungen, Ballfanggitter) sind nicht zulässig.

Die höhere Naturschutzbehörde schließt sich diesen Forderungen an.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt werden nach Mitteilung des Landratsamtes Miltenberg keine negativen, sondern positive Auswirkungen für die Entwürfe prognostiziert. Eine Betroffenheit der europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten (FFH-Richtlinie) und der heimischen Brutvögel (Vogelschutzrichtlinie) sei laut artenschutzrechtlicher Prüfung nicht zu erwarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird vom Bund Naturschutz e.V. sowie vom Bayerischen Bauernverband in Frage gestellt. Nach Darstellung des Bayerischen Bauernverbandes wurden schon Tiere nach Anhang IV FFH-Richtlinie gesichtet. Der Bund Naturschutz beanstandet insbesondere die verwendete Datengrundlage und zahlreiche Detailaussagen in den Planunterlagen.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. weist darauf hin, dass die Baumaßnahmen zu einer zeitweiligen Zerstörung der Vegetationsdecke führen. Fänden diese während der Zeit der Reproduktionsphase der Feldvögel statt, könnten möglicherweise Nester zerstört, Jungvögel verletzt oder getötet werden. Daher seien die Bodenarbeiten während der Brutzeit zu unterlassen.

Geotopschutz, Georisiken, Rohstoffgeologie

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt mit, dass Geotope oder Vorschläge für Neuaufnahmen in das Geotopkataster Bayern vom Vorhaben nicht betroffen sind, Georisiken sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt im Planungsgebiet nicht bekannt. Aus Sicht der Rohstoffgeologie bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Landschaftsbild

Bisher sind weite Teile des Gebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die nun angedachten Nutzungsarten können sich nach Darstellung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Unterraum demgegenüber hinsichtlich Ökologie und Kulturlandschaft begünstigend auswirken. Maßgeblich für die Beurteilung seien insbesondere B I 1.1, 1.2 und 2 des RP 1.

Aus der Anhörung (u.a. Bund Naturschutz e.V., Aktive Landwirte und Grundstückseigentümer, Bayerischer Bauernverband) gingen Einwände hervor, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchteten. Demnach deckten die Flächen einen großen Teil der Flur ab, die sich mit einer Vielzahl von Wanderwegen in landschaftlich sehr reizvoller Lage befinden und daher einen hohen Naherholungsraum und -wert darstellen. Die vorgesehenen Flächen seien in einem natürlichen Verbund mit der übrigen Landschaft zu sehen und zu bewerten. Ein Golfplatz stelle einen Eingriff dar, der nicht in die Landschaft passe und daher nicht vertretbar sei. Golfplätze seien denaturierte bzw. überkultivierte Flächen, die sich deutlich von einer natürlichen Umgebung abheben, was gerade im Spessart augenfällig werde. Aufgrund der Ersetzung der bislang sehr kleinteiligen Flureinteilung durch großflächige Spielbahnen mit weitgehend einheitlichem Erscheinungsbild werde auch die jahreszeitlich bedingte Vielfalt im optischen Erscheinungsbild von Ackerflächen verloren gehen und bedinge erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes. Die Aussage, dass Greens und Abschläge angesichts von Geländebewegungen von über 50 cm Höhe „sehr behutsam“ in das Gelände einmodelliert werden würden, wurde bezweifelt. Der Bund Naturschutz e.V. kritisiert auch die Abstände von Greens, Abschlägen und Spielbahnen zu Grün- / Biotopstrukturen auf einigen Bahnen. Es wurde befürchtet, dass die Streuobstwiesen verschwinden.

Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass die Anlage eines Golfplatzes automatisch eine verkehrsmäßige Anbindung nach sich ziehe, die den Gesamteindruck, der durch die natürliche Landschaft charakterisiert werde, nachhaltig zerstören und damit stören würde. Ein Golfplatz sei, trotz gegenteiliger Beteuerungen, auch immer ein exterritoriales Gebiet für die einheimische Bevölkerung. Wie die Erfahrungen ringsum belegen würden, blieben „Golfer“ vorzugsweise unter sich. Die Bevölkerung verliere daher einen erheblichen Teil ihrer natürlichen Umgebung bzw. Bewegungsraums und somit ein Stück Heimat. In einer über Urzeiten gewachsenen Landschaft, wie der Spessart eine sei, werde ein Golfplatz als Spielwiese und damit Fremdkörper eher wahrgenommen werden als in einer von Wirtschaft und Verkehr durchfurchten Region.

Der Naturpark Spessart e.V. fürchtete im Zusammenhang mit den Planungen zu Entwurf 2, dass es zur Fragmentierung der Gebiete und somit zur Zerschneidung von Habitaten vieler Arten führen und diese nicht unwesentlich beeinträchtigen. Zu Entwurf 3 äußerte sich der Naturpark Spessart e.V. nicht.

Die höhere Naturschutzbehörde führt aus, dass der Golfplatz Flächen in Anspruch nehme, die derzeit vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Anlage werde das Landschaftsbild diesbezüglich verändert, darüber hinaus werde in den Naturhaushalt eingegriffen. Dieser dritte Entwurf entspreche vom Flächenumfang in etwa dem 2. Entwurf und schone größtenteils gute landwirtschaftliche Ertragslagen. Die vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der Gewässer und der Lage der Spielbahnen fanden Zustimmung, auch wenn hiermit größere Eingriffe verbunden seien. In dem nun vorliegenden 3. Entwurf wurde das Hotel an einen Standort verschoben, zu dem aus landschaftsoptischer Sicht Zustimmung signalisiert werden könne. Die

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes bewegt sich nach Einschätzung der höheren Naturschutzbehörde in einem vertretbaren Rahmen, so dass Zustimmung zu der Planung des Golfplatzes entsprechend des Entwurfes 3 signalisiert werden kann. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde sind noch folgende Punkte zu beachten:

1. Die Hotelgebäude dürfen zwei Drittel der Wuchshöhe des angrenzenden Waldes nicht überschreiten.
2. Die Gebäude sollen nach Möglichkeit in landschaftstypischer Weise eingegrünt werden.
3. Auf grelle Anstriche ist zu verzichten, eine harmonische Eingliederung in das Umfeld muss gewährleistet werden.
4. Die Versiegelung der umliegenden Bewegungs- und Parkflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Schotterflächen oder ähnliche Bodenbeläge mit reduziertem Versiegelungsgrad sind vorzuziehen.
5. Die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Streuobstwiesen sind zu schonen.
6. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen der Vernetzung der noch vorhandenen Biotopstrukturen dienen. Insofern erscheinen die in den Karten dargestellten Maßnahmen als geeignet, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren. Es sind vorzugsweise Obstbäume regionaler Sorten, Wildobst und/ oder Heckenpflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Das Mahdregime extensiver Grünlandflächen muss mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg abgestimmt werden.
7. Das anfallende Drainagewasser darf nicht zu einer Eutrophierung angrenzender Gewässer führen. Ggf. ist eine Vorklärung sicherzustellen.

Boden

Nach § 1 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Aus diesen Grundsätzen ist nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ein Minimierungsgebot für Veränderungen an den Böden abzuleiten. Das heißt, dass soviel Fläche wie möglich in seinem ursprünglichen Bodenaufbau zu belassen ist. Diese Forderung sei im Übrigen auch im Hinblick auf die beabsichtigte Möglichkeit eines Rückbaus des Golfplatzes und eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung zu sehen.

4.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Standort des Vorhabens liegt im Naturpark Spessart. Teile des Vorhabens befinden sich gem. Ziel B I 2.1 RP 1 in Verbindung mit Karte 3 „Landschaft und Erholung“ in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, das zugleich auch als Landschaftsschutzgebiet (ehemalige Schutzzone) innerhalb des Naturparks Spessart ausgewiesen ist. Weitere Schutzgebiete laut Kapitel 4 BNatSchG bzw. Teil 3 BayNatSchG sind gem. den Stellungnahmen aus der Anhörung nicht betroffen.

Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dies zum Tragen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionalebene im Wesentlichen u.a. die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete, hier das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart dar. Der Sicherung der Landschaftsschutzgebiete in ihrem Bestand kommt gemäß B I 2.3.1 RP 2 besondere Bedeutung zu. Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in Landschaftsschutzgebieten nach näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Anlage von Golfplätzen führt regelmäßig zu einer Umgestaltung der Landschaft. Der Landschafts- und Naturraum im Plangebiet ist weitgehend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, Wiesen und Weiden unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit werden beansprucht. Vorhandene Wälder werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, auf ausreichende Abstände der Hotels zum Waldrand ist zu achten (siehe hierzu auch Kapitel C 5.3 Forstwirtschaft). Eine dauerhafte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, bei besonderer Würdigung der Stellungnahmen der Naturschutzfachbehörden, wenn überhaupt, dann nur im geringen Umfang zu erwarten. Bezogen auf die Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart tritt nach Auffassung der Naturschutzbehörden demnach keine Verschlechterung der gegenwärtigen Nutzung ein, wobei diese in Abhängigkeit von der Detailplanung durchaus auch eine Verbesserung erfahren kann. Gleichwohl lässt sich feststellen, dass auf den gesamten Golfplatz bezogen, eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes und ein höherer Grad an Naturnähe erreicht werden kann, was insbesondere den Grundsätzen B I 1.1, B I 1.3.2 Abs. 2, B I 2.2.6.4, B I 2.2.7.3 und B I 2.2.7.4 B I 2.2.7.2 LEP entspricht. Demnach kann den Vorgaben des Landesamtes für Umweltschutz (Merkblatt „Naturschutz und Golfsport“) entsprochen werden, die derartige Standorte als bedingt geeignet einstufen, sofern eine Extensivierung der gegenwärtigen Nutzung und damit eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes und ein höherer Grad an Naturnähe erreicht werden kann.

Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Stellungnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt in der gesamten Planung ausgeglichen werden. Dem in die Verfahrensunterlagen eingestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen- und Gestaltungskonzept liegt ein Leitbild zugrunde, dass auf Verbindung naturnaher Elemente (Biotopverbund), Entwicklung ungestörter Kernbereiche, Neuschaffung strukturreicher Lebensraumkomplexe, Erhalt wertvoller Flächen und Verbesserung der Lebensraumfunktion abzielt. Den naturschutzfachlichen Auflagen zur Schonung der vorhandenen Gehölze, insbesondere der Streuobstwiesen wird damit Rechnung getragen. Ferner wäre in der Detailplanung zu berücksichtigen, dass bei Neupflanzungen ausschließlich autochtones Pflanzmaterial der potentiellen, natürlichen Vegetation, bzw. Saatgut, regionale Sorten (Obst) zu verwenden und das Mahdregime der Grünlandflächen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen ist (Maßgabe A 6). Die biologische Vielfalt wird nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde durch die neuen Biotope, Gehölzpflanzungen, Gewässer und ungestörte Kernbereiche deutlich erhöht, was insbesondere den Grundsätzen B I 1.1, B I 1.3.1, B I 2.2.1, B I 2.2.2, B I 2.2.7.1, B I 2.7.2 und B I 2.2.7.3 LEP sowie B I 3.2.5 RP 1 entspricht. Ein dynamisches Zusammenwirken der einzelnen Naturkomponenten wird durch die geplanten Verbindungsachsen ermöglicht. Befürchtungen des Bund Naturschutzes e.V., dass die Funktionsweise der Verbindungsachsen und der ungestörten Kernbereiche durch den Spiel- und Pflegebetrieb und unzureichende Abstände der Spielbahnen geschmälert werden, ist durch Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Auflagen im Zuge der Bauleitplanung zu begegnen. Diese sehen vor, dass die Ausgleichsflächen zu den Spielflächen einen ausreichenden Abstand einhalten, um eine negative Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt durch den täglichen Golfbetrieb ausschließen zu können (Maßgabe A 6).

Im Raumordnungsverfahren werden zwar weder abschließend die naturschutzrechtliche Vereinbarkeit eines Vorhabens mit der hier betroffenen LSG-Verordnung noch abschließend die Verträglichkeit mit dem Artenschutz geprüft. Dies bleibt letztendlich dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Es ist jedoch im Sinne der Erfordernisse der Raumordnung zu prüfen, ob die vorliegende Planung dazu führt, dass ein geschütztes oder an sich schutzwürdiges Gebiet evtl. nicht mehr gesichert werden kann und ob insofern ein Konflikt insbesondere mit den Zielen B I 1.3.2 und 2.1.2 Abs. 1 LEP sowie B I 2.3.1 RP 2 vorliegt.

So kann an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen werden, dass die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, nach Prüfung der Verfahrensunterlagen feststellt, dass derzeit aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen würden und eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG für die Errichtung der Spielbahnen und Teiche im Landschaftsschutzgebiet innerhalb

des Naturparks Spessart in Aussicht gestellt werden könnte. Demnach sei bezüglich des der Abwägung zu Grunde zu legenden Belanges des Naturschutzes festzustellen, dass im vorliegenden Fall die Schutzzwecke der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung nur in geringem Maße beeinträchtigt werden. In Bezug auf die Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet wird nach den vorliegenden Planungen unterstellt, dass für den Naturhaushalt keine Verschlechterung eintritt. Demnach würden insbesondere die wirtschaftlichen und sozialen Gründe die im konkreten Fall niedrig anzusetzende Hürde der naturschutzrechtlichen Belange überwiegen, so dass für die jetzt vorliegende Planung des Entwurfs 3 eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt werden könnte.

Der geplante Kurzplatz stellt nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde einen wichtigen Bestandteil des Gesamtkonzeptes dar, auf den nicht verzichtet werden kann. Eine Alternative außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – wie aus naturschutzfachlicher Sicht bestätigt wird – ist ebenso nicht ersichtlich, daher ist der Entwurf 3 nicht als vermeidbar anzusehen.

Vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Stellungnahme sind aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde keine Auswirkungen des Vorhabens erkennbar, die dem Schutzzweck und Charakter des Landschaftsschutzgebietes grundsätzlich entgegenstehen. Die geplanten Eingriffe stellen sich aus überörtlicher Sicht nicht so gravierend dar, bzw. können – wie aus naturschutzfachlicher Sicht bestätigt wird – durch entsprechende Maßgaben ausgeglichen werden (Maßgabe A 6). Vor diesem Hintergrund ist eine Vereinbarkeit mit den Normen B I 2, 2.1 und 2.3 RP 1 sowie B I 2.1.1 und 2.1.2 Abs. 1 LEP demnach gegeben.

Eine Betroffenheit der europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten (FFH-Richtlinie) und der heimischen Brutvögel (Vogelschutzrichtlinie), die das Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen würde, konnte seitens der Naturschutzbehörden auf Grundlage der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht festgestellt werden. Insbesondere auch im Hinblick auf die vorgetragenen Einwände des Bund Naturschutz e.V., des Bayerischen Bauernverbandes und des Landesbundes für Vogelschutz ist den Belangen des europäischen Artenschutzes im weiteren Planverfahren besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Aufgrund des Planungsstandes und der Maßstäblichkeit des Raumordnungsverfahrens sind abschließende, konkret individuenbezogene Aussagen zum Grad der Beeinträchtigung der besonders und streng geschützten Arten jetzt noch nicht möglich. Daher sind zunächst weitere Untersuchungen erforderlich, um Aussagen über die artenschutzfachliche Verträglichkeit der Planung zu erhalten und um die Golfanlage mit den Zielen des LEP und des RP 2 in Einklang zu bringen. Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren, unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG, eingehend zu prüfen. Beeinträchtigungen dieser Arten sind durch artbezogene Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen weitgehend zu mindern bzw. eine Ausnahmeprüfung auf Zulassungsebene durchzuführen (Maßgabe A 6).

Infolge der Realisierung der Golfanlage wird das gewohnte Bild der bisherigen Nutzung und des Reliefs durch die golferische Nutzung überformt. Die damit verbundenen Veränderungen des Landschaftsbildes werden im Hinblick auf ihre Erheblichkeit unterschiedlich gewertet. Die Nutzung kommt jedoch einem landschaftlichen Golfplatz sehr nahe, so dass seitens der höheren Landesplanungsbehörde die Ansicht der der höheren Naturschutzbehörde geteilt wird, dass sich die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in einem vertretbaren Rahmen bewegen, sofern die entsprechenden Auflagen der Naturschutzbehörden Beachtung finden. Diese beziehen sich u.a. auf das Hotelgebäude, welches nunmehr mit dem vorliegenden Entwurf 3 an einem Standort zum Liegen kommt, dem seitens der höheren Naturschutzbehörde aus landschaftsoptischer Sicht zugestimmt wird. Mit den naturschutzfachlichen Auflagen wie landschaftstypischer Eingrünung der Baukörper, Verzicht auf grelle Anstriche und Vorgaben zum Baukörper, wonach die Gebäude zweidrittel der Wuchshöhe des angrenzenden Waldes nicht überschreiten sollen sowie der Unzulässigkeit von landschaftsfremden Spieleinrichtungen (u.a. Abzäunungen, Ballfanggitter), kann eine landschaftsgerechte und harmonische Eingliederung in das Umfeld gewährleistet werden (Maßgabe A 6).

Die Frage der landschaftsgerechten Einbindung ist Gegenstand vieler Äußerungen im Beteiligungsverfahren und ist abschließend und in allen Details erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären. Im Hinblick auf den Eingriff in die Landschaft bildet die Wiederherstellung bzw. die Neugestaltung des Landschaftsbildes einen Schwerpunkt der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen. Zielsetzung ist, das Landschaftsbild möglichst landschaftsgerecht zu erhalten oder angelehnt an die historische Kulturlandschaft neu zu gestalten. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde sind die Maßnahmen zur Erhöhung des Struktureichtums mit neuen Biotopen, Gehölzen, Seen und ungestörten Kernbereichen neben weiterhin großflächigen Landwirtschaftsflächen sowie der baulichen Anordnung der Baukörper des Hotels geeignet, um den grundsätzlichen Landschaftscharakter zu wahren, wobei aber gegenüber dem Ausgangszustand auch visuell wahrnehmbare Veränderungen möglich sind. Die Einzelmaßnahmen können in ihrer Gesamtheit zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur vollständigen Ausgleichbarkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild beitragen. Nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde wird sich das Landschaftsbild zwar gegenüber dem jetzigen Zustand verändern, der vorhabensbedingte Gesamteingriff in die Landschaft wird jedoch weitestgehend ausgleichbar sein, so dass eine grundsätzliche Unverträglichkeit des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt des Schutzguts „Landschaft“ nicht festgestellt werden kann. Vielmehr kann sich das geplante vielgestaltige Landschaftsbild auch positiv auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung auswirken.

Unbeschadet dessen muss bei der Geländegestaltung – und dabei insbesondere bei den Bodenbewegungen und dem Anlegen der Teiche – den charakteristischen Eigenschaften des Raumes Rechnung getragen werden. Nach den Ausführungen in den Verfahrensunterlagen sind neben den Auf- und Abtragshöhen von bis zu 120 cm, ggf. 150 cm für Grüns, Abschläge, Bunker, Spielbahnen (Fairways u. Semiroughs) und den Wasserflächen noch innerhalb der Nebenflächen teils großflächige Erdbewegungen geplant. Den Belangen des Landschaftsschutzes, des Natur- und Biotopschutzes muss auch bei der Ausgestaltung der golfspezifischen Anlagen Rechnung getragen werden. So muss sich die Gestaltung der Spielbahnen an den naturräumlichen Besonderheiten und topographischen Gegebenheiten orientieren. Dabei ist gemäß den naturschutzfachlichen Auflagen die natürliche Bodengestalt der künftigen Golfplatzanlage grundsätzlich zu erhalten und größere Erdbewegungen zu vermeiden (Maßgabe A 6). Detaillierte Aussagen zur verträglichen Gestaltung, wie etwa zu zulässigen Geländehöhen, lassen sich im landesplanerischen Maßstab nicht treffen. Die weiteren Detailplanungen sind auf Ebene der Bauleitplanung eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Soweit aktuell im Rahmen der Raumordnung erkennbar und bestätigt durch die Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden, liegen die Voraussetzungen für eine weitgehende Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Auflagen und Bedingungen vor. Eine abschließende Wertung im Detail und die damit verbundenen Einzelentscheidungen sind Gegenstand der Genehmigungsplanung.

Insgesamt kann nach Darlegungen der Naturschutzbehörden im Anhörungsverfahren durch die Konkretisierung und Anpassung der Planung und Festlegung in jedem Fall erforderlicher Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich künftiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen in einem qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan (gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG) den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Grundlage für die Erstellung der Pläne müssen jedoch eine sorgfältige und umfassende vegetationskundliche und faunistische Bestandserhebung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, wie sie mit der Maßgabe A 6 verlangt wird, sein. Unter den genannten Voraussetzungen wird die naturschutzfachliche und -rechtliche Zustimmung durch die Naturschutzbehörde des Landratsamts in Aussicht gestellt.

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan ist im Bauleitplanverfahren vorzulegen. Für die endgültige Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen ist eine Detailplanung notwendig. Die Ausgleichsflächen müssen zu den Spieleinrichtungen einen ausreichenden Abstand einhalten, um eine negative Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt durch den täglichen Golfbetrieb ausschließen zu können. Wenn Teilbereiche der Ausgleichsflächen die Funktion eines Spielhindernisses übernehmen, ist dieser Flächenanteil nicht in die Ausgleichsflächenbilanz mit einzurechnen. Zudem ist eine transparente Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu erstellen. Damit wird auch der Forderung des Bund Naturschutz e.V. nach einer entsprechenden Untersuchungstiefe im weiteren Verfahrensweg Rechnung getragen. Maßgabe A 6 stellt sicher, dass das Projekt im wesentlichen mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere B I 1.4, B I 2.2.1, B I 2.2.2 und B I 2.2.3 LEP sowie B I 3.1.4 und B I 2, B I 3.2.4 RP 1, die zusammengefasst nachdrücklich die Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt sowie von Natur und Landschaft insgesamt in ihrer Regenerationsfähigkeit verlangen, in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Hinsichtlich der Belastung der Böden wird auf die Aussagen im Kapitel C 3 verwiesen. Auch aus Sicht der Natur und Landschaft ist zu fordern, den Einsatz von Düngemitteln auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren sowie die Flächen schonend zu bewirtschaften. Notwendige Maßnahmen sind ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Insbesondere die Reduzierung der Erosion der Böden und der damit verbundene Erhalt der Bodenfunktionen ist im Sinne von Ziel B I 1.2.2 LEP positiv zu sehen.

Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde erfolgt der weitere Ausbau des Urlaubstourismus gem. Grundsatz B II 1.3.4 LEP unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur sowie des Naturhaushalts.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben die raumordnerischen Belange von Natur und Landschaft zwar berührt, bei Berücksichtigung der Maßgabe A 6 die nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild aber deutlich reduziert werden können, so dass den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen werden kann.

5. Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft

5.1 Allgemeines und Landwirtschaft

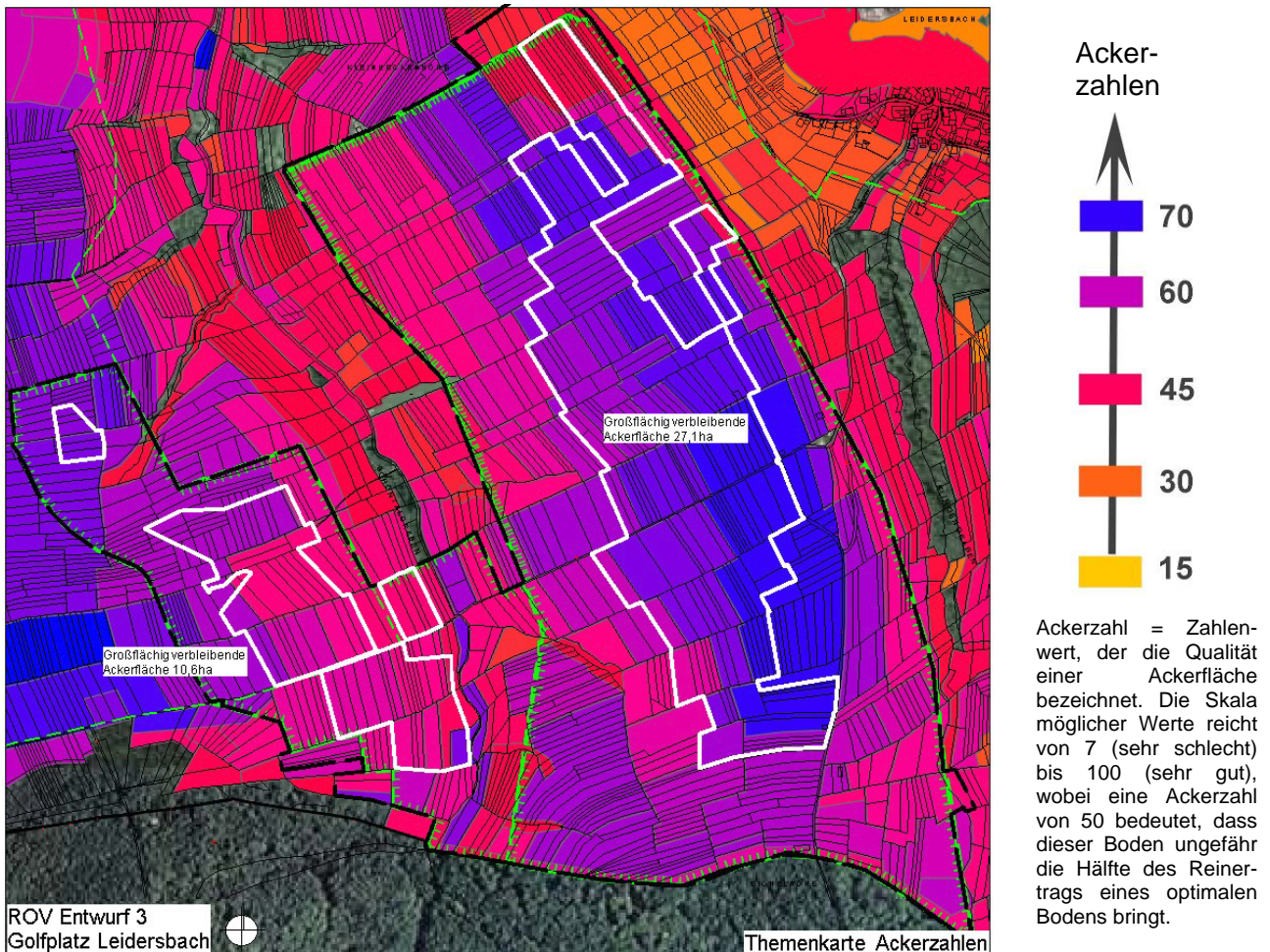
5.1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Landwirtschaft

Der Umgriff des Vorhabens umfasst gem. den Raumordnungsunterlagen eine extrem klein parzellierte Fläche von rd. 123,5 ha, die mit 97,2 % fast vollständig landwirtschaftlich genutzt wird, davon sind 75,6 % Ackerflächen, 16 % Grünland und 5,6 % Obstplantagen. Die übrigen Flächen bestehen aus kleinflächigen Gehölzflächen (1,0 %), Wegen (1,7 %) und Gebäuden (0,1 %). Mehr als 150 verschiedene Eigentümer teilen sich diese Flächen. Das rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet umfasst rd. 57 ha (46,1 %) und wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Bei Umsetzung der Planung verbleiben rd. 36 ha der landwirtschaftlichen Nutzung (28,7 %), rd. 53 ha (43,2 %) sind als naturnahe Flächen vorgesehen. Die Flächen für Golfnutzung sollen rd. 28 ha (22,6 %) ausmachen, der Rest verteilt sich auf Flächen für Freizeitnutzung wie z.B. Spielflächen, Liegewiesen, Beachvolleyball, gärtnerische Flächen, Minigolf etc. mit rd. 3 ha (2,5 %) und Flächen für Hotels, Gebäude, Straßen, Wege, Terrassen mit rd. 4 ha (3,0 %).

Hinsichtlich der Landwirtschaft bestand eine in der ersten Anhörung vielfach geäußerte Kritik darin, dass der Golfplatz auf den besten Ackerflächen Leidersbachs errichtet werden sollte. Auch die Anfahrt zu den verbleibenden Ackerflächen wurde als problematisch angesehen. Es wurde im Entwurf 3 daher versucht, große zusammenhängende Flächen mit besten Ackerzahlen (im

Vorhabensumfang bis 70) für die Landwirtschaft freizuhalten und damit auch eine effektive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu ermöglichen.



In den Projektunterlagen wird vorgeschlagen, das für die Golfplatzpflege erforderliche Personal aus den bisherigen rd. 20 Nebenerwerbslandwirten zu rekrutieren, die damit neben der Weiterbewirtschaftung ihrer Flächen ein stabiles zweites Standbein, regelmäßige Einkommen und eine zusätzliche Altersversorgung erhalten. Die Golfplatzpfleger bestehen in der Regel aus mindestens sechs (gemäß DGV 6,2/18-Loch) Vollzeitkräften (ein ausgebildeter Head-Greenkeeper oder Greenkeeper, drei bis vier angelernte Golfplatzpfleger, zwei bis drei Saisonkräfte meist aus den Verpächter-Betrieben oder aus der Nachbarschaft) und erzielen gemäß den Raumordnungsunterlagen Einkünfte von durchschnittlich 36.000 bis 45.000 €, Spitzenkräfte auch das Doppelte. Saisonkräfte erhalten auf vergleichbaren Anlagen pro Stunde ca. 20 €. Für die Nebenerwerbslandwirte rechnet der Vorhabensträger durch diese Zusatzverdienstmöglichkeiten mit einer deutlichen Verbesserung des Lebensstandards.

Bereits vor der Durchführung des Raumordnungsverfahrens hat die Gemeinde Leidersbach mit vielen Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen. Es hat sich gezeigt, dass nicht alle Grundstückseigentümer ihre Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stellen wollen. Die mangels Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung stehenden Flächen werden in dem Konzept ausgespart und umspielt. Die Zufahrt zu den umspielten Parzellen ist, wie bisher auch, über die bestehenden und neu angelegten Wege möglich bzw. wie auch bisher über Nachbarparzellen. Für die westlich des Schöntalgrabens liegenden Grundstücke wurden noch keine Verhandlungen mit den Landwirten durchgeführt.

Der Projektplaner schlägt vor, wenn möglich, die vorhandenen Maschinen- und Lagerhallen sowie landwirtschaftliche Schuppen für die Unterbringung und Pflege des Maschinenparks zu nutzen.

5.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Allgemeines

A I 2.4 LEP (Z): Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

A II 1.3 LEP (Z): Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

A II 1.4 RP1 (G): Es ist anzustreben, die im Verdichtungsraum vorhandenen Freiflächen grundsätzlich zu erhalten, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu sichern, zu verbessern und möglichst untereinander zu vernetzen. Dies gilt besonders im Stadt- und Umlandbereich.

B IV 1.1 Abs. 1 LEP (Z): Durch eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft soll die effiziente, verbrauchernahe Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität gesichert werden.

B IV 1.1 Abs. 2 LEP (G): Es ist anzustreben, dass durch eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft

- eine breite Streuung des Eigentums an Grund und Boden gewährleistet,
- zunehmend zur Rohstoff- und Energieversorgung auf natürlicher Basis und zur Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe beigetragen,
- ein entscheidender Beitrag zur Erhaltung des ländlichen Raumes als funktionsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum geleistet,
- die Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes erhalten, gepflegt und gestaltet sowie
- die kulturelle und soziostrukturelle Eigenart und Vielfalt des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt

wird.

B IV 1.2 LEP (Z): Die bäuerlich geprägte, auf einem breiten Fundament von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben aufbauende bayerische Agrarstruktur soll in allen Landesteilen gesichert und weiter entwickelt werden.

B IV 1.3 LEP (G): Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

Landwirtschaft

B IV 2.1 Abs. 1 LEP (Z): Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet.

B IV 2.1 Abs. 2 LEP (G): Ihre Wettbewerbsfähigkeit auf deutscher und europäischer Ebene u.a. durch Schaffung günstiger Rahmenbedingungen und Beachtung der betrieblichen Entwicklungs-

möglichkeiten bei Planungen und Maßnahmen ist möglichst zu stärken. Im Interesse einer Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in einer lebenswerten Umwelt im ländlichen Raum kommt einer leistungsfähigen, dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichteten Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.

B IV 2.2 LEP (G): Der Sicherung einer flächengebundenen, auf Ressourcenschonung ausgerichteten und tierschutzgerechten bäuerlichen Tierhaltung kommt besondere Bedeutung zu.

B IV 2.3 LEP (G): Es ist anzustreben, dass insbesondere in Gebieten mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen die Kulturlandschaft weiterhin durch die Landwirtschaft gepflegt und damit ein wichtiger Beitrag zur Offenhaltung der Landschaft geleistet wird.

B IV 2.4 LEP (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass Maßnahmen der Bodenent- oder -bewässerung nur für Flächen durchgeführt werden, die auf Dauer landwirtschaftlich genutzt werden und nur, wenn keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen.

B IV 2.6 Abs. 2 LEP (G): Der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen ist von besonderer Bedeutung.

B IV 2.7 LEP (G): Die regionale und überregionale Vermarktung der agrarischen Produkte ist durch eine stärkere überbetriebliche Zusammenarbeit im Bereich der Erzeugung und des Absatzes möglichst zu verbessern. Zudem sind der Erhalt und die Weiterentwicklung einer auch international wettbewerbsfähigen Ernährungswirtschaft anzustreben.

B IV 2.8 (G): Einer stärkeren überbetrieblichen Zusammenarbeit im Bereich der Erzeugung und des Absatzes kommt besondere Bedeutung zu.

5.1.3 Geäußerte Befürchtungen und Bedenken

Bedenken aus der 1. Anhörung und deren Ausräumung

Es waren insbesondere die Bedenken zum Thema Landwirtschaft, die in der ersten Anhörung vorgebracht wurden, die später zu einer Neukonzeption des Vorhabens führten und eine zweite Anhörung mit dem neuen Entwurf 3 notwendig machte.

Beste Böden

Eine vielfach geäußerte Kritik zu den Entwürfen 1 und 2 bestand darin, dass es sich im Vorhabensgebiet zum Teil um besonders ertragreiche Böden handelt, die nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen zu beanspruchen seien. Gerade die besten Böden sollten der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung gestellt werden. Eine Bewirtschaftung der in diesen Entwürfen nur noch kleinparzellierten, inselartig verstreuten Äcker mit großen Maschinen sei kaum noch möglich. Auch die Zufahrt der Landwirte zu ihren Grundstücken sei ohne Beeinträchtigung des Golfbetriebs und ohne Querung der Bahnen nicht möglich. Es wurde die Frage gestellt, ob die vom Amt für Landwirtschaft vorgeschlagene Fläche „Steinerne Höhe“ wirklich ernsthaft geprüft worden sei. Auf dieser Fläche sei der landwirtschaftliche Ertrag wesentlich geringer.

Nach Auswertung der Bodenschätzungsdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, welche die genaue Verbreitung der ertragreichen Böden darstellen, wurden die besten Böden im Entwurf 3 der landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Entgegen den Entwürfen 1 und 2 sind die verbleibenden Landwirtschaftsflächen nun auch nicht mehr inselartig verstreut sondern bilden große, zusammenhängende Gebiete. Nach Ansicht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind Einwände bezüglich der besten Böden in der 3. Planungsvariante nun berücksichtigt worden.

Ethik: Energiewende und weltweite Hungersnot

Vor dem Hintergrund der weltweiten Hungerproblematik und der Energiewende wurde mehrfach der Entzug von Landwirtschaftsfläche für Freizeitnutzungen kritisiert. Gerade jetzt, wo starke regionale Flächenkonkurrenzen zwischen Anbauflächen von Nahrungsmittel-, Futtermittel- und Energiepflanzenerzeugung bestünden, sollte sorgsam geprüft werden, ob eine Region sich es leisten könne, auf ihre Nahrungsgrundlagen zu verzichten. Der Druck auf den knappen Faktor Boden werde enorm steigen. Freizeitnutzungen zulasten der Ressource Boden, Fläche und damit Lebensmittel und Energie seien deshalb nicht zu tolerieren. Die in Kreisen unserer Gesellschaft gewünschte Bereitstellung hochwertiger Nahrungsmittel, die in ökologisch vertretbarer Wirtschaftsweise hergestellt und regional vermarktet würden, verlange nach Ansicht des Bund Naturschutz e.V. mittel- und langfristig mindestens den Umfang der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Golfsport müsse sich aber, wie alle anderen Freizeitnutzungen auch, dem gesellschaftspolitischen Primat einer umweltfreundlichen Erzeugung von Lebensmitteln unterordnen. Die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ stellen in diesem Zusammenhang die Frage, wie viele Menschen von den Erträgen satt würden, die hier erarbeitet und erwirtschaftet werden und wie viele Menschen würden von den Aktivitäten eines Golfclubs gesättigt.

Maß der landwirtschaftlichen Nutzung

Der Bayerische Bauernverband kritisiert, dass in den Raumordnungsunterlagen der Eindruck erweckt werde, es gebe sechs landwirtschaftliche Großbetriebe, was so nicht richtig sei. Im Jahre 2007 seien in der Größenklasse über 30 ha drei Betriebe mit 30 – 40 ha gemeldet gewesen, ein Betrieb mit 40 bis 50 ha Fläche und zwei Betriebe mit über 50 ha. Somit seien lediglich 8 % der Betriebe größer als 50 ha. Betroffen seien in erster Linie Landwirte aus Ebersbach, Leidersbach und der Nachbargemeinde Dornau, die überwiegend im Nebenerwerb wirtschafteten, allerdings seien auch zwei Vollerwerbsbetriebe betroffen. Aus einer anderen Zuschrift geht hervor, dass die Flächen von ca. 20 Nebenerwerbslandwirten und einem Vollerwerbslandwirt bewirtschaftet würden. Nach Darstellung des Bayerischen Bauernverbandes werde das Grünland bisher nicht intensiv, wie in den Raumordnungsunterlagen behauptet, sondern überwiegend im Rahmen des Bayerischen Kulturlandschaftsprogrammes (KuLaP), also extensiv, bewirtschaftet. Auch hinsichtlich der Bewirtschaftung des Ackerlandes könne von keinem intensiven Ackerbau gesprochen werden. Dies werde nach Auffassung des Bayerischen Bauernverbandes durch das Verzeichnis der regionalisierten Kleinstrukturanteile des Julius-Kühn-Institutes belegt. Danach werde in Leidersbach der Sollwert von 9,40 ha um 5,12 ha überschritten und weise somit einen Kleinstrukturanteil von insgesamt 14,52 ha aus. Eine intensive Bewirtschaftung sei schon alleine durch die Kleinparzellierung ausgeschlossen.

Überlebensfähigkeit der örtlichen Landwirte

Der Bayerische Bauernverband sowie eine stattliche Anzahl privater Betroffener (Grundstückseigentümer, Landwirte) fürchten, dass der Entzug von Ackerland bei einzelnen Betrieben zu unzumutbaren Härten bis zur Hofaufgabe führen würde. Zwei Betroffene legten dar, dass sie aufgrund der Konzentration auf den Ackerbau ihren Maschinenpark in den letzten Jahren mit hochmodernen und sehr leistungsfähigen Maschinen erweitert hätten. Deren Kapazitätsauslastung sei noch längst nicht erreicht. Der Golfplatz sei zwar jetzt umgeplant und gute Ackerflächen ausgespart, reduziere aber nach wie vor Flächen, die landwirtschaftlich bewirtschaftet würden. Eine effiziente Auslastung der Maschinen, die aufgrund strategischer Entscheidungen für die Zukunft geplant gewesen seien, werde nicht gewährleistet. Der Anbau von Feldfrüchten werde durch die geplanten künstlichen Anpflanzungen von Büschen, Bäumen und Hecken und den dadurch auftretenden Verschattungen und v.a. dem in den Trockenperioden zusätzlichen Wasserentzug massiv beeinträchtigt. Befürchtet wurden finanzielle Einbußen und oder evtl. auch der finanziellen Ruin.

Einige Landwirte berichteten, dass sie teils auch Lohnarbeit für Dritte (Bodenbearbeitung, Säararbeiten, Düngearbeiten, Pflanzenschutzmaßnahmen, Lohndrusch, Silagebergung und Pressarbei-

ten) leisten. Die Empfehlung, rund sechs Personen zur Pflege der Golfplatzfläche aus den Reihen der ehemaligen Nutzern zu „rekrutieren“, zeigt nach Ansicht des Bayerischen Bauernverbandes, dass die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe durch Flächenentzug billigend in Kauf genommen wird.

Grundsätzlich wurde in der Anhörung demgegenüber auch mehrfach begrüßt, dass durch den Entwurf 3 zusammenhängendes Ackerland mit besten Bodenzahlen für die Landwirtschaft erhalten bleibt. Im Interesse der gesamten Gemeinde wurde auch von den Landwirten gefordert, dass sie sich kooperativ, kompromissbereit und offen für Verhandlungen zeigten.

Nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und des Fachzentrums für Agrarökologie sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain werde durch den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche der Strukturwandel in der Region weiter beschleunigt. Eine Existenzgefährdung für einzelne Betriebe sei jedoch damit nicht verbunden. Die Flächen würden von Nebenerwerbslandwirten bewirtschaftet, denen auch neue Erwerbsquellen und Möglichkeiten der Erwerbskombinationen entstehen können.

Arbeitsplätze und Wirtschaftsfaktor

Für den Bayerischen Bauernverband sowie die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ hat die Landwirtschaftliche Nutzung des Planareals Priorität und sie betonen, dass die Landwirtschaft in Unterfranken ein wichtiger Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum sei. Sie sei Basis vieler Arbeitsplätze gerade in wirtschaftlich schlecht strukturierten Gebieten. Dabei sei sie auf den Boden und die Fläche als Wirtschaftsgrundlage angewiesen. Der geplante Golfplatz würde erhebliche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entziehen. Der Wegfall von Flächen würde daher auch einen wirtschaftlichen Verlust für Landwirte sowie für die Bevölkerung gleichermaßen bedeuten.

Nach Darstellung in einer Privatzuschrift kann eine Gemeinschaft sich langfristig nicht tragen, wenn sie nur auf Dienstleistung aufgebaut ist. Ohne Wertschöpfung gebe es keine funktionierende Wirtschaft. In Leidersbach hätten sich die produzierenden (wertschöpfenden) Betriebe in den letzten Jahrzehnten verringert. Der Golfplatz sei ein weiteres Projekt der diesen Trend fortsetzt. Es werde Landwirtschaft reduziert und Dienstleistung erhöht. Es sollte versucht werden eine gesunde Mischung zu erreichen, z.B. Plantagen für mehrjährige Pflanzen zur Energiegewinnung.

Aus der Öffentlichkeit wurde das Argument vorgetragen, dass die Fläche eines Golfplatzes evtl. einen Landwirt ernähren kann. Würden aber die angedachten Projekte, insbesondere die Hotelanlagen auf der gleichen Fläche realisiert, könnten sich, vor allem durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, direkt und indirekt mehrere Hundert Menschen ernähren.

Konflikte zw. Landwirten und Golfern

In der Anhörung wurde die Befürchtung geäußert, dass das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Golfbetrieb zu Konflikten führen werde. Bei Erntearbeiten sei z.B. Staub und Geräuschentwicklung nicht zu vermeiden, was mit den Interessen der Golfplatzbetreiber schwer in Einklang zu bringen sei. Ausgehend von der Notwendigkeit der ganzjährig gesicherten Zufahrt auch für landwirtschaftliche Großgeräte wie Traktoren, Mähdrescher und Vollernter seien Konflikte vorprogrammiert, was zwangsläufig zu juristischen Verfahren führe. Dies gelte auch für die Ausbringung von Spritz- und Düngemittel sowie Gülle. Bestes Beispiel dafür sei der jahrzehntelange Streit im Aschaffener Golfklub in Hösbach.

Verfügbarkeit von Flächen

Zahlreiche Grundstücksbesitzer haben mitgeteilt, dass sie ihre Grundstücke für das Vorhaben nicht zur Verfügung stellen werden. Hierbei wurde auch kritisiert, dass manche dieser „Ablehnerflächen“ trotzdem überplant wurden. Mehrere Grundstücksbesitzer und „Ablehner“ kritisieren, dass sie über das Vorhaben von der Gemeinde Leidersbach nicht informiert wurden und nur zufällig davon erfahren hätten. Dies unterstreicht die Vermutung des Bayerischen Bauernverbandes, dass bisher nicht alle Eigentümer über die Planungen in Kenntnis gesetzt wurden. Wie aus den Raumordnungsunterlagen hervorgeht wurden für die westlich des Schöntalgrabens liegenden Grundstücke in der Tat bisher noch keine Verhandlungen mit den Landwirten durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde kritisiert, dass trotzdem suggeriert werde, man könne über diese Flächen verfügen. Dies sei jedoch keineswegs der Fall, wahrscheinlicher sei ein noch größerer Widerstand der dortigen Grundstücksbesitzer. Einige „Ablehner“ forderten bei einer Umsetzung des Vorhabens weiterhin freien Zugang und uneingeschränkte Nutzung ihrer Grundstücke.

Tausch von Flächen, Wertverlust

Von Privat wurde kritisiert, dass Seitens der Gemeinde Leidersbach noch keine Angebote über adäquate Ausgleichsflächen gemacht wurden. Mehrere Grundstückseigentümer legen dar, dass die Gemeinde zwar versuche, weiterhin Grundstücke zu tauschen, dieses Vorhaben allerdings mit einem großen Wertverlust für die Eigentümer verbunden sei. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die Äcker künftig an Wert verlieren würden. Die Eigentümer würden nur mit ein paar Euro abgespeist oder bekämen nur "Schrott" zum Tausch angeboten. Innerhalb der Gemeindegrenzen gebe es keine adäquaten Ersatz- oder Ausweichmöglichkeiten.

Zufahrt zu den Äckern, Ertragsminderungen

Mehrere Grundstücksbesitzer und Landwirte fürchten, dass die Äcker keine ordnungsgemäße Zufahrt mehr hätten und fordern in diesem Zusammenhang die Sicherstellung einer uneingeschränkten Zufahrt bzw. das Begehen der Grundstücke (keine Schilder mit Beschriftung „Befahren bzw. Begehen auf eigene Gefahr“). Es wurde auch befürchtet, dass angesichts der zu erwartenden Auftrags-/Abtragshöhen von bis zu 1,2 Metern und der flächenscharfen Umsetzung die angrenzenden Grundstücke der „Ablehner“ durch die entstehenden Raine und Höhenunterschiede nicht mehr zu bewirtschaften sind. Gefordert wurde in diesem Zusammenhang auch die Sicherstellung einer Bewirtschaftung ohne Gefährdung von Fahrzeugen und Personen durch eventuelle Flugbälle. Der geplante Anbau von Wildgraswiesen und Wildkrautäckern werde den Ertrag der angrenzenden Felder durch Flug- und Ausfallsamen erheblich mindern bzw. entsprechend hohen Spritzmitteleinsatz erfordern.

Flächenverbrauch

Mehrfach wurde der Flächenverbrauch durch das Vorhaben kritisiert. Der Bayerische Bauernverband legt dar, dass es bayernweit politisches Ziel der Regierung sei, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies gelte insbesondere auch für landwirtschaftliche Flächen, um den zukünftigen Aufgaben der weltweiten Ernährungs- und Energiesicherung gerecht zu werden. Gemäß Ausgabe 13/2011 des Bayerischen Landwirtschaftlichen Wochenblattes würden in Bayern täglich ca. 16 ha der Land- und Forstwirtschaft entzogen. Der Flächenbedarf und damit Entzug für die landwirtschaftliche Nutzung direkt für außerlandwirtschaftliche Freizeitaktivität werde auch durch die neue Planung (Entwurf 3) nicht geringer und gehe zu Lasten der verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe. Durch Umbenennung und noch weitere zusätzliche Freizeitideen werde der Grundcharakter Golfplatz als Luxusanlage für Wenige nicht verändert.

Kulturlandschaft

Nach Ansicht des Naturpark Spessart e.V. liefert der Spessart ein großes Potential für den sanften Tourismus, wie zum Beispiel für Wanderer und Naturfreunde. Auch kulturell könne der Naturpark viel durch seine alten Burgen, Schlösser und andere Sehenswürdigkeiten bieten. Die Kulturlandschaft Spessart werde jedoch durch den Bau des Golfplatzes von Leidersbach beeinträchtigt und deren Erhalt sollte bei Realisierung unbedingt berücksichtigt werden. Diese Attraktivität könnte durch eine moderne touristische Attraktion wie einen Golfplatz an Wert verlieren. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und das Fachzentrum für Agrarökologie bemerken wie auch der Bayerische Bauernverband, dass im Vergleich zur landwirtschaftlichen Kulturlandschaft der Golfplatz keine Verbesserung darstelle, sondern sei ein Eingriff, der naturschutzrechtlichen Ausgleich hervorrufe. Das Grünland werde bisher nicht intensiv, wie in den Raumordnungsunterlagen behauptet, sondern überwiegend im Rahmen des Bayer. Kulturlandschaftsprogramms - also extensiv - bewirtschaftet. In einer Privatzuschrift wurde die Sorge geäußert, eine vorhandene Weihnachtsbaumkultur würde zerstört werden.

Jagd

Die Gemeinde Hausen, der Bayerische Bauernverband sowie Privatzuschriften befürchten Einschränkungen bei der Jagdausübung. Im Falle einer Ausweisung des Golfplatzgebietes als „befriedeter Bezirk“ sei eine Bejagung ausgeschlossen und mindere somit den Jagdpachtertrag der Jagdgenossenschaft. Wildschäden durch Wildschweine könnten auf den Restflächen immens ansteigen und zur allgemeinen Verschärfung der Schadensproblematik durch ausreichend vorhandene Ruhezone (Sträucher und Hecken) führen. Demzufolge entstünde eine erhebliche Jagdwertminderung. Nach Ansicht eines Jagdpächters ist der Golfplatz nur zu betreiben, wenn die gesamte Fläche gegen Wildschweine massiv eingezäunt wird. Dies würde das Landschaftsbild verschandeln, die Allgemeinbevölkerung quasi aussperren und eine landwirtschaftliche Nutzung deutlich erschweren. Aufgrund der Nähe des Golfplatzes zum Waldgebiet hätten die im Wald lebenden Rehe durch die Störungen, die vom Golfplatzbetrieb ausgehen, keine Möglichkeit mehr, die angrenzenden Feldflächen zu nutzen, was ein massives Ansteigen von Verbißschäden an jungen Pflanzen mit sich bringe.

Demgegenüber erwartet der Vorhabensträger positive Auswirkungen auf den Dauerwildbesatz. Die Tierwelt erkenne sehr schnell, wo sie abseits der Spielbahnen absolut ungestört bleibe und fühle sich trotz der auf Sichtweite vorbeispielenden Golfer sicher. Die vielfältigen Nahrungs- und Habitatangebote in den neuen Feldgehölzen und Hecken, den Wildgraswiesen und Altgrasbeständen, die buchtenreiche Ausbildung sowie die Biotopvernetzung mit bestehenden Wäldern und Gebüsch fördern die Besiedlung mit Niederwild, zumal die optimale Vernetzung mit zwischenliegenden Ackerparzellen ein reichhaltiges Nahrungsangebot sichere.

Eine Bejagung des Golfplatzgeländes sei weiterhin möglich (und vor allem bei Schwarzwild von allen Seiten gewünscht). In Absprachen mit den Betreibern seien die Jagdzeiten festzulegen - in aller Regel seien die Platzarbeiter und Golfspieler in den Frühmorgen- und Dämmerungsstunden nicht mehr auf dem Platz.

Manchmal würden Golfplätze am Jagdtag komplett gesperrt. Befragungen hätten gute Kooperation zwischen Golfclubs und Jägern sowie gestiegene Wildzahlen bestätigt. So würden z.B. beim Golfclub Ebersberg auch 20 Jahre nach der Anlage des Platzes die Wildäcker nach den Wünschen der Jägerschaft durch den Club immer wieder neu angesät und gepflegt.

Rückbau / Rückführung des Golfplatzes in die Landwirtschaft

Die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ weist darauf hin, dass vor dem Hintergrund der hohen Angebotsdichte an Golfplätzen viele Golfclubs verzweifelt Mitglieder suchten, die im Zeichen von nachlassender Konjunktur immer schwieriger zu finden seien. Eine Investition in einen Golfplatz stelle daher auch ein wirtschaftliches Risiko dar. Es stelle sich daher die Frage,

was mit all den Flächen passiert, wenn der Golfplatz nicht so wirtschaftet, wie sich das die Profiteure erhoffen. In welchem Zustand sind dann die Flächen und wer bezahlt den Rückbau?

Von privaten Zuschritten wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die vorgesehene Modellierung, den Mutterbodenabtrag, das Anlegen von Gewässern und Gehölzen sowie der Einbau von Quarzsand ein Rückbau nicht mehr möglich sei. Es gebe keinerlei finanzielle Rücklagen, diese Flächen wieder in ihren heutigen Zustand zurück zu versetzen. Eine Rückwandlung der Flächen würde dann sehr schwierig werden und den Steuerzahler viel Geld kosten.

Nach Ansicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und des Fachzentrums für Agrarökologie würde sich bei einer Rückführung des Golfplatzes in die Landwirtschaft eine großflächige Beweidung mit Rindern oder die Errichtung eines Pferdebetriebes anbieten. Eine Wiederherstellung der bestehenden Strukturen sei jedenfalls nicht zukunftsgerichtet.

5.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Es ist festzustellen, dass umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Wie mehrfach in der Anhörung betont wurde, werden die Landwirtschaftsflächen derzeit meist extensiv bewirtschaftet.

Mit Zuhilfenahme der Bodenschätzungsdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde im Entwurf 3 versucht, die besten Böden weitgehend zusammenhängend der landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen. Damit ist der Planer auf zentrale, gewichtige Argumente gegen die Entwürfe 1 und 2 eingegangen.

Die Anhörung hat ergeben, dass die Flächen von ca. 20 Nebenerwerbslandwirten und einem Vollerwerbslandwirt bewirtschaftet werden. Die vom Vollerwerbslandwirt meist in Pacht bewirtschafteten Flächen nehmen nach den uns gemeldeten Informationen aktuell eine Größe ein, die noch unter dem geplanten Anteil an landwirtschaftlichen Flächen bleibt. Somit erscheint es h.E. durchaus wahrscheinlich, dass der Vollerwerbslandwirt bei entsprechendem Flächentausch auf diesen besten Böden weiterhin wirtschaftlich erfolgreich agieren kann.

Für die Nebenerwerbslandwirte dürften deutlich weniger der weitgehend extensiv bewirtschafteten Flächen zur Verfügung stehen als bisher. Die Nebenerwerbslandwirte werden h.E. durch die Flächenreduzierung zwar nicht in ihrer Existenz gefährdet, Einkommensverluste sind aber nicht auszuschließen. Ein Ausgleich kann durch die Übertragung von Pflegearbeiten auf dem Golfplatz an die betroffenen Landwirte geschaffen werden, was vorgesehen ist. Der Projektplaner rechnet in diesem Zusammenhang sogar mit erhöhten Einkünften gegenüber den Verdiensten als Nebenerwerbslandwirt. Ein weiterer Ausgleich kann im Sinne von Grundsatz B IV 2.8 LEP durch verbesserte Absatzmöglichkeiten lokal erzeugter Produkte an und über die Hotels erfolgen. Existenzgefährdungen werden von der höheren Landesplanungsbehörde in Übereinstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und dem Fachzentrum für Agrarökologie bei Einhaltung von Maßgabe A 7 nicht befürchtet.

Hinsichtlich der Bedeutung als Wirtschaftsfaktor kann gemäß den Anhörungszuschritten festgestellt werden, dass bisher ein Vollerwerbslandwirt sowie 20 Nebenerwerbslandwirte von den genutzten Flächen profitieren. Für das Planvorhaben rechnet der Projektträger mit rd. 220 bis 240 Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen (Golf-, Sport- und Tagungshotel einschl. Restaurant rd. 80 - 100 Arbeitsplätze, Familienhotel rd. 120 Arbeitsplätze, Golfplatz-Betrieb rd. 20 Arbeitsplätze, zzgl. einige wenige Arbeitsplätze für Platzpflege, vgl. hierzu auch Kapitel C 2.2). Diese Gegenüberstellung macht deutlich, dass das Vorhaben bei entsprechender Realisierung unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Bedeutung eindeutig der bisherigen Nutzung vorzuziehen ist, weil hiervon deutlich mehr Personen ihren Lebensunterhalt bestreiten können als bisher.

Hinsichtlich der Realisierungschancen eines solchen Vorhabens kritisch zu bewerten ist die grundsätzliche Verfügbarkeit der notwendigen Flächen für das Vorhaben. So haben sich mehrere Diskrepanzen zwischen den Angaben der sog. „Ablehnerflächen“ in den Raumordnungsunterlagen und den Zuschriften aus der Anhörung ergeben. Es liegt in der Hand der Projektträger, entsprechende Überzeugungsarbeit zu leisten und ggf. Ersatzflächen (evtl. auch außerhalb der Gemarkung Leidersbach) anzubieten bzw. mögliche Werteverluste auszugleichen. Grundsätzlich bietet sich die Chance, das sehr kleinteilig gegliederte, auf rd. 150 verschiedene Eigentümer aufgeteilte Gebiet neu zu ordnen. Eine Liste der Flächen, die sich in der Anhörung als „Ablehnerflächen“ ergeben haben, geht der Gemeinde Leidersbach in einem gesonderten Schreiben zu. Es ist allerdings auch absehbar, dass der vorliegende und für das Raumordnungsverfahren gegenständliche Entwurf 3 aufgrund dieser Problematik wohl noch diverse Änderungen in einer künftigen Feinplanung durchlaufen wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise unter D 8 verwiesen. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde ist es auch nicht auszuschließen, dass aufgrund dieser Problematik das Vorhaben nicht zustande kommt. Auf den Ausgang dieses Raumordnungsverfahrens hat dies jedoch keinen Einfluss, da im Raumordnungsverfahren immer das vom Projektträger geplante Vorhaben in einer Einzelfallbetrachtung wie beantragt untersucht wird.

Für die höhere Landesplanungsbehörde steht außer Zweifel, dass die Vorhabensplanungen im Detail so ausgearbeitet werden müssen, dass die sog. Ablehnerflächen von ihren Besitzern grundsätzlich uneingeschränkt weitergenutzt werden können und die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen auch mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen weiterhin gesichert ist. Dies sichert Maßgabe A 3.

Konflikte zwischen Landwirten und Golfern kann durch eine entsprechende Golfetikette und gegenseitige Rücksichtnahme erfolgen. H.E. erscheint es sinnvoll, Absprachen zwischen Golfplatzbetreibern und den Landwirten in geeigneter Art schriftlich zu fixieren. Dies stellt Maßgabe A 7 sicher.

Über einen Wertverlust von Flächen kann an dieser Stelle nur spekuliert werden. Es sind auch Szenarien vorstellbar, dass sich das Vorhaben wertsteigernd auf die Grundstücke auswirken kann. Letztendlich ist es eine freie Entscheidung der jeweiligen Käufer oder Verkäufer bzw. Pächter und Verpächter, im Glauben auf ein bestimmtes Zukunftsszenario Kauf- und Verkaufentscheidungen bzw. Entscheidungen bezüglich der Pacht zu fällen. Für die landesplanerische Überprüfung hat dies keinen Einfluss.

Mehrfach wurde der Flächenverbrauch kritisiert. Unter Flächenverbrauch versteht man die Umwandlung von bisher vor allem landwirtschaftlich genutzten, aber auch naturbelassenen Flächen in „Siedlungs- und Verkehrsfläche“. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich zusammen aus der Gebäude- und Freifläche, der Betriebsfläche (mit Ausnahme des Abbaulands), der Erholungsfläche, der Verkehrsfläche sowie der Friedhofsfläche. Große Teile des Planareals (etwa im Umgriff des Entwurfs 1) sind derzeit noch als GE-Fläche ausgewiesen (rd. 57 ha) und zählen daher bauplanungsrechtlich zur Siedlungs- und Verkehrsfläche. Ein erheblicher Anteil dieser Fläche soll zukünftig als Landwirtschaftsfläche auch baurechtlich wieder gesichert werden. Der Rest der Fläche wird wohl als Erholungsfläche ausgewiesen werden. Die Erholungsfläche umfasst gemäß der Definition des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen. Hierzu gehören u.a. Grünanlagen (einschl. unbebauter Flächen in zoologischen oder botanischen Gärten u. dgl.), Schrebergärten, Sportflächen und Campingplätze.

Dem Vorwurf, das Vorhaben würde den Flächenverbrauch vermehren, kann weder in der planungsrechtlichen Betrachtungsweise noch vor dem Hintergrund der real vorhandenen und der geplanten Nutzung seitens der höheren Landesplanungsbehörde gefolgt werden. Vielmehr wird durch diese Planung baurechtlich festgeschrieben, dass die betroffenen Flächen als Landwirtschaftsfläche oder als Erholungsfläche weiterhin in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes (siehe hierzu Kapitel C 4) gesichert werden.

Lediglich rund um die Hotels ist mit moderaten Versiegelungen zu rechnen, die allerdings nach Überzeugung der höheren Landesplanungsbehörde bei der Gesamtbetrachtung des Projekts auch unter dem Aspekt „Flächensparen“ hinnehmbar sind. Die Ziele A I 2.4 LEP, A II 1.3 LEP sowie Grundsatz A II 1.4 LEP stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Die Kulturlandschaft entsteht nach einer gängigen Definition durch die dauerhafte Beeinflussung, insbesondere auch die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Nutzung der ursprünglichen Naturlandschaft durch menschliche Gruppen und Gesellschaften im Rahmen der Ausübung ihrer Grunddaseinsfunktionen. Ihre regional differenzierte Ausprägung ist nicht durch die Natur determiniert, wohl aber von ihr beeinflusst und zwar um so stärker, je geringer die technologische Entwicklung der die Kulturlandschaft gestaltenden Gruppe ist. Die Kulturlandschaft erhält ihre regionale Ausprägung insbesondere durch die Wohnfunktion (Art und Verteilung der menschlichen Siedlungen), die Art der wirtschaftlichen Tätigkeit (agrarisches Landnutzen, Rohstoffgewinnung, Industrie und Gewerbe) und die Ausbildung des Verkehrsnetzes. Das Wort Kultur (im landbaulichen Sinne) wird dabei nicht nur verstanden als Urbarmachung und Pflege des Bodens, sondern vielmehr als Ausdruck des menschlichen Schaffens im ländlichen Raum schlechthin. Für die landschaftliche Ausstattung gelten somit die gleichen Maßstäbe wie für die kulturellen Bauten und das geistig-kulturelle Gedanken- und Brauchtumsgut. Demzufolge ist nicht nur die Pflanzendecke relevant, sondern auch jedes sichtbare Zeichen für die Landschaftsverbundenheit des Bauern. Solche von Menschen geschaffene Landschaftselemente sind z. B. Heckensäume und Gehölzinseln neben Feldern zum Schutz vor Wind und Austrocknung oder Einzelbäume wie Obsthochstämme oder Eichen als Schattenbäume auf Viehweiden.



Das betreffende Gelände ist über weite Strecken ziemlich ausgeräumt, landschaftsprägende Elemente sind eher selten zu finden. Durch die Neuplanung erhält das Gebiet eine deutlich ausgeprägtere Struktur an Gehölzen, Teichen, Widgrasflächen sowie nach wie vor große, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen. Hinsichtlich des Strukturreichtums kann daher eher von einer Verbesserung als von einer Verschlechterung ausgegangen werden. Dass die Attraktivität des Naturparks Spessart durch eine moderne touristische Attraktion wie einen Golfplatz mit etlichen öffentlichen Freizeitangeboten an Wert verlieren könnte, wird von der höheren Landesplanungsbehörde nicht befürchtet, ganz im Gegenteil wird eher das große Potential für den sanften Tourismus, wie z.B. für Wanderer und Naturfreunde um attraktive, sehr naturnahe Angebote ergänzt. Nach dem vorgeschlagenen Konzept wird die in der Anhörung angesprochene Weihachtsbaumkultur nicht zerstört, sondern soll verlagert und an anderer Stelle als „Christbaum-

Märchen-Dschungel“ in das Freizeitkonzept eingearbeitet werden, was nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde eine insbesondere für Kinder gelungene Planung darstellt und unter dem Aspekt Kulturlandschaft zu begrüßen ist. Hinsichtlich der Kulturlandschaft ist das Vorhaben daher vor dem o.g. Hintergrund im Sinne der Grundsätze B IV 1.1 Abs. 2 LEP und B IV 2.3 LEP nicht zu beanstanden.

Eine Einzäunung der Anlage, wie dies befürchtet wurde, ist nicht vorgesehen, dies regelt auch Maßgabe A 3. Die Belange der Jagd sind im Bundesjagdgesetz und im Bayerischen Jagdgesetz geregelt. Eine Bejagung des Golfplatzgeländes ist weiterhin zu ermöglichen, Jagdzeiten sind in Absprache mit den Golfplatzbetreibern in geeigneter Weise festzulegen. Die geplante Golfanlage steht der Ausübung der Jagd und der Wildhege bei Einhaltung der Maßgabe A 7 nicht grundsätzlich entgegen.

Generell ist die Nutzung als Golfplatz reversibel, d.h. ein Rückbau wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde auch nach der Neumodellierung für möglich gehalten. Einzelheiten hierzu abzuklären sind nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Es liegt in der Planungshoheit der Gemeinde bzw. der jeweiligen Vertragspartner, entsprechende Vereinbarungen vorzusehen.

Als Fazit ist aus landesplanerischer Sicht festzustellen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen durch das Vorhaben deutlich reduziert werden, was vor dem Hintergrund der weltweiten Hunger- und Energieversorgungsproblematik und vor dem Ziel B IV 1.2 LEP, eine bäuerlich geprägte bayerische Agrarstruktur auf einem breiten Fundament von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten zu sichern, durchaus kritisch gesehen wird. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde ist es dem Planer mit Entwurf 3 allerdings gelungen, eine akzeptable Kompromissvariante anzubieten, welche die besten Böden weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend zusammenhängend überlässt und gem. Grundsatz B IV 1.3 LEP nur in dem unbedingt notwendigen Umfang Flächen für die angedachten Freizeitnutzungen (inkl. Golfplatz) sowie naturnahe Flächen bereit hält. Es bleibt gem. Ziel B IV 2.1 LEP trotz Reduzierung von Landwirtschaftsflächen eine flächendeckende, vielfältige und nachhaltige Landwirtschaft in Leidersbach erhalten. Hinzu kommt, dass Golfplatzplanungen grundsätzlich reversibel sind. Andererseits kann nicht davon gesprochen werden, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft im Sinne von Grundsatz B IV 2.1 LEP gestärkt wird. Auch findet durch die Maßnahme im Sinne von Grundsatz B IV 2.6 LEP eher kein weiterer Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen statt. Diese Grundsätze, die nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde durchaus mit einem hohen Gewicht in die Abwägung einzubeziehen sind, werden durch die Maßnahme nicht erfüllt. Hinsichtlich der Landwirtschaft ist seitens der höheren Landesplanungsbehörde festzustellen, dass auch bei Beachtung der Maßgabe A 7 ein Rest negativ beeinträchtigter Belange verbleibt. Die im LEP als Grundsatz formulierten Belange können bei der Abwägung allerdings trotz der entsprechenden Gewichtung unterliegen, wenn nach sachgerechter Abwägung anderen Belangen ein noch stärkeres Gewicht zu geben ist. Hierauf wird in der Gesamtabwägung (Kapitel 10) noch ausführlich eingegangen.

5.2 Ländliche Entwicklung

5.2.1 Das Projekt im Hinblick auf die ländliche Entwicklung

Das nicht flurbereinigte, extrem klein parzellierte Planungsgebiet umfasst knapp 600 Flurstücke und verteilt sich auf mehr als 110 Flächeneigentümer. Das Plangebiet soll nach dem neuen Tourismuskonzept neu geordnet werden.

5.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B IV 3.1 LEP (G): Es ist anzustreben, dass die ländliche Entwicklung in Dorf und Flur zur Zukunftssicherung des ländlichen Raumes und der ländlich strukturierten Teile der Verdichtungsräume beiträgt. Von besonderer Bedeutung ist es, den Ansatz einer integrierten ländlichen Entwicklung auf der Grundlage von ganzheitlichen Konzepten zu verfolgen und zu aktivieren. Gleiches gilt für die Umsetzung dieser Konzepte z.B. durch Flurneuordnung und Dorferneuerung.

B IV 3.2 LEP (G): Mit der Flurneuordnung sind möglichst Beiträge zur Erhaltung einer wettbewerbsfähigen bäuerlichen Landwirtschaft und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erbringen. Außerdem kommt der Unterstützung gemeindlicher Entwicklungen und anderer raumbedeutsamer Maßnahmen, wie z.B. überörtlichen Infrastrukturmaßnahmen oder Projekten zum präventiven Hochwasserschutz, und der Lösung dabei entstehender Landnutzungskonflikte durch Bodenbevorratung und Bodenordnung besondere Bedeutung zu.

5.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken weist darauf hin, dass die Kommunale Allianz „Spessartkraft“, bestehend aus der Gemeinde Leidersbach und acht weiteren Gemeinden der Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg, derzeit ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erstellt. Ziel des Konzeptes sei die Erarbeitung gemeindeübergreifender Entwicklungsstrategien und von konkreten Projekten zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bewohner, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Region für Gewerbe und Wirtschaft sowie zur Steigerung der Attraktivität für Gäste und Erholungssuchende.

Des Weiteren hat die Gemeinde Leidersbach Antrag auf Durchführung einer Dorferneuerung nach dem Bayerischen Dorferneuerungsentwicklungsprogramm für die Ortsteile Ebersbach, Leidersbach und Rossbach gestellt. Über den Antrag der Gemeinde Leidersbach werde das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken nach Fertigstellung des ILEK entscheiden.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken erhebt keine Einwände gegen die geplante Tourismuskonzeption.

5.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

In der Anhörung wurden unter dem Aspekt „Ländliche Entwicklung“ keine Einwände erhoben. Das Projekt kann als Anlass genommen werden, das derzeit sehr klein parzellierte Gelände neu zu ordnen. Als überörtliche Infrastrukturmaßnahmen mit gleichzeitiger Verbesserung der Hochwasserproblematik fördert das Vorhaben die gemeindliche Entwicklung und steht mit den o.g. Grundsätzen im Einklang.

5.3 Forstwirtschaft

5.3.1 Das Projekt im Hinblick auf die Forstwirtschaft

Der Planbereich ist gegenwärtig weitgehend baum- und strauchfrei. Insgesamt betragen die vorhandenen Gehölzflächen 0,83 ha des zur Verfügung stehenden Planungsumgriffs. Mit den vorliegenden Planungen werden die heimischen Gehölzbestände fast unverändert erhalten. Die Hotels sind in Waldnähe geplant.



Es sind mehrere zusammenhängende Feldgehölzflächen und Waldneupflanzungen vorgesehen. Zu den Gehölzflächen- und Heckenpflanzungen werden Einzelbaumpflanzungen als Bereicherung des Golfplatzes vorgenommen werden, die sowohl der Aufwertung des Landschaftsbildes wie auch spielstrategischen Zielen dienen. Vorrangig kommen landschaftstypische Bäume wie Eiche, Feldahorn, Mehlspeierling und Mostbirne zum Einsatz. Die Gehölzpflanzungen haben als Aufzucht-, Schutz- oder -Nahrungsbereiche vor allem Trittbiotopfunktion, sind Rückzugsgebiete für viele Vogelarten, Säuger, Reptilien, Tagfalter und Käferarten und dienen dem Landschaftsbild, da sie die ausgeräumte Landschaft gliedern und die Spielelemente in die Landschaft einfügen.

Zwischen Hausener Weg und Klingengraben liegt eine Christbaumkultur, für die ein neuer Standort vorgeschlagen wird. Sie soll in das Freizeitkonzept als „Christbaum-Märchen-Dschungel“ eingearbeitet werden.

5.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B IV 4.1 LEP (G): Dem Erhalt der Flächensubstanz des Waldes kommt besondere Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere in den Verdichtungsräumen und siedlungsnahen Bereichen.

B IV 4.3 LEP (G): Der dauerhaften Erhaltung und – wo erforderlich – Stärkung der Nutz-, Schutz-, Sozial- und Lebensraumfunktionen des Waldes in ihrer Gesamtheit und ihrer jeweiligen Gewichtung kommt besondere Bedeutung zu.

5.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Der Bund Naturschutz e.V. kritisiert die geplante Fällung von Obstbäumen im Oberlauf des Schöntalgrabens und von zwei Weiden.

Aus forstfachlicher Sicht ist nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg auf ausreichende Abstände des Hotels zum südlich angrenzenden Waldrand sowie auf die ungeschmälernde Erschließung der angrenzenden Waldbereiche zu achten. Weitere Einwendungen werden nicht erhoben. Die angedachte Verwendung von Holz für die Hotels wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg sehr begrüßt.

Von der Gemeinde Hausen sowie von Privat wird eine erhöhte Waldbrandgefahr befürchtet bzw. mangelnde Feuersicherheit bei der Hotelplanung befürchtet. Zudem möchte der Gemeinderat der Gemeinde Hausen den 3-stöckigen sowie 110 und 125 m langen und 25 m breiten, fast direkt (25 m) an der Wald- und Gemeindegrenze geplanten Baukörpern nicht zustimmen und fordert eine Stellungnahme der Forstwirtschaft.

5.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Von Seiten der Forstwirtschaft werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Errichtung der Golfanlage erhoben. Angesichts der geplanten Gehölzflächenpflanzungen aus dem Artenpotenti-

al der "potentiell natürlichen Vegetation" lt. Seibert wird die geplante Fällung von einigen Obstbäumen im Oberlauf des Schöntalgrabens und von zwei Weiden von der höheren Landesplanungsbehörde als noch akzeptabel angesehen, auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg hat dies nicht als problematisch thematisiert.

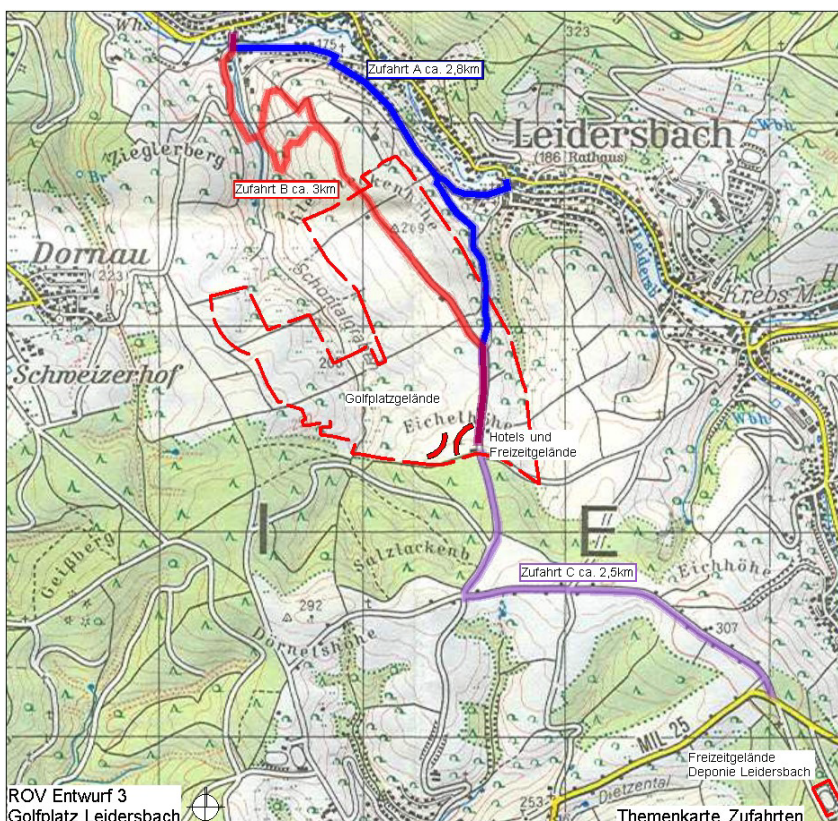
Insgesamt werden bei Umsetzung des Konzeptes mehr Bäume und Waldflächen vorhanden sein als bisher, was im Sinne von Grundsatz B IV 4.1 LEP positiv zu sehen ist. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde stehen die Aspekte Forstwirtschaft und Waldbrandgefahr dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn bestehende einschlägige Forst- und Feuerschutzvorschriften in der konkreten Planung eingehalten werden und das Vorhaben mit den zuständigen Fachplanungsstellen dahingehend abgestimmt ist. Die Bereitstellung einer angemessenen Versorgung an Löschwasser ist sicherzustellen. Die Verlagerung der Christbaumkultur und deren Integration in das Freizeitkonzept werden von der höheren Landesplanungsbehörde nicht kritisiert und bereichern die touristische Vielfalt des Konzeptes.

Bei Beachtung der Maßgaben A 8 werden forstwirtschaftliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben entspricht dann den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich der Forstwirtschaft.

6. Nachhaltige technische Infrastruktur (insbes. Verkehr, Lärm- und Erschütterungsschutz)

6.1 Das Projekt im Hinblick auf die technische Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der geplanten Hotelgröße und einem durchschnittlich dreitägigen Aufenthalt sowie einer angenommenen Auslastung von etwa 80 % wird gemäß der Angaben des Projektträgers mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 200 bis 250 PKW/Tag (2/3 Gäste und 1/3 Personal) gerechnet. Falls Personalwohnungen mit im Hotelkomplex realisiert und Hotelgäste mit Shuttlebussen vom Flughafen Frankfurt a.Main abgeholt würden sei mit einer Reduzierung der Belastungswerte zu rechnen. Etwa 50 Greenfeespieler/Tag ohne Hotelbindung werden vom Projektträger für den laufenden Golfbetrieb erwartet.



Es sind drei Zufahrtsvarianten zur Prüfung dargestellt:

Zufahrt A: Gemäß den Raumordnungsunterlagen führt der rd. 2,8 km lange Weg von der Hauptstraße MIL 11 über den 4 bis 6 m breiten Friedhofsweg und dann den Hausener Weg, der vom Zentrum in Leidersbach an der Kirche vorbei über eine Kehre zur Hochfläche führt. Im Bereich der Kehre wäre nach Ansicht des Projektträgers durch einfache Maßnahmen eine Verbreiterung der Straße zu erreichen, ebenso könnten an geeigneten Stellen weitere Ausweichplätze angelegt werden. Eine weitere Zufahrt könne über den Ortsteil Ebersbach über die Straßen

Am Mühlfeld und Kleine Hecke zum Hausener Weg erfolgen. Insbesondere während der Baumaßnahme könnten Lastwagen damit kehrenfrei die Hochfläche erreichen. Diese Zufahrten stünden bereits vollständig geteert zur Verfügung und könnten sofort genutzt werden.

Zufahrt B: Eine Zufahrt zu den Hotels und dem Golf-/Freizeitpark ohne Durchfahrung von Wohngebieten wäre gemäß den Raumordnungsunterlagen auf der im FNP vorgesehenen Erschließungs-Trasse für das Gewerbegebiet von Norden her möglich. Durch die Nutzung der nördlichen Zufahrt zum Hochwasserbecken Nord und Talquerung auf dem Dammweg ließen sich etwa 10 m Höhenaufstieg sparen; mit ca. 13 % Steigung schließe die ca. 300 m lange Straße an den Bogen der bestehenden Kleinheckenhöhen-Zufahrt an. In Teilbereichen müssten die Tragschichten verbessert und die Beläge staubfrei erstellt werden. Die Länge von Zufahrt B zum Hotelstandort beträgt ab Hauptstraße MIL 11 rd. 3,0 km.

Zufahrt C: Eine andere Zufahrtmöglichkeit von Süden würde gemäß den Raumordnungsunterlagen den auf der Höhe verlaufenden Schotterweg auf Hausener Grund nutzen, der von der Straße Roßbach - Hausen abzweigt und das Waldstück zur Eichelhöhe durchquert. Die Süd-Erschließung nach Durchfahrung der Hauptstraße Leidersbach umgehe reine Wohnbereiche. Diese Variante stelle gleichzeitig die kürzeste Verbindung von der Eichelhöhe zum Freizeitareal Erddeponie Leidersbach Roßbach dar. Ein abseits der Zufahrt geführter schmaler Fußweg, der weitere Freizeitaktivitäten aufnehmen könne, käme auch den Wanderern aus Hausen entgegen. In diesem Fall sollte gemäß den Raumordnungsunterlagen ein finanzieller Ausgleich an die Gemeinde Hausen vorgesehen werden. In Teilbereichen müssten die Tragschichten verbessert und die Beläge staubfrei erstellt werden. Die Länge von Zufahrt C zum Hotelstandort beträgt ab Hauptstraße MIL 25 rd. 2,8 km.

Parken: Zusätzlich zu den ca. je 100 bis 120 Stellplätzen in den Tiefgaragen der Hotels sind weitere 120 Stellplätze am Hausener Weg vorgesehen, die nach Angaben des Projektträgers auch für intensiven Golfbetrieb und Besucher der Freizeitanlagen „absolut ausreichen“. Durch die Nord-Süd-gerichtete Hotelanlage können davon ca. 25 Stellplätze am Hausener Weg in die vorhandene Böschung integriert und erdüberdeckt ausgebildet werden. An der Vorfahrt zum Golf-, Sport- und Tagungshotel sind - je nach späterer detaillierter Gebäudeplanung - ebenfalls ca. 25 Stellplätze möglich. Weitere 30 und 40 Stellplätze für Tagesbesucher entstehen entlang der Driving-Range und am Beginn des öffentlichen Kurz-Loch-Platzes unter Obstbaumpflanzungen.

Als Belag für die Stellflächen ist Schotterrasen vorgesehen, für die Fahrbahn eine Pflasterdecke. Die Eingrünung der Stellflächen erfolgt mit schnell wachsenden Bäumen, die sich an das Erscheinungsbild der Obstwiesen anpassen.

Die Golfplatzpflege erfolgt mit sehr leisen und emissionsarmen Mähern außerhalb der Ruhestunden und wird nach Darstellung in den Raumordnungsunterlagen keine stärkere Beeinträchtigung als die durch die aktuellen landwirtschaftlichen Maschinen darstellen.

Die Versorgung des Hotelstandortes ist durch eine neu zu erstellende Leitungstrasse vorgesehen, die entlang des Friedhofs- / Hausener Weges laufen soll. Hier sollen auch die Versorgungsleitungen für Energie, Fernmeldetechnik und Pumpentechnik eingelegt werden.

6.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B V 1.1.1 LEP (G): Es ist anzustreben, dass die Verkehrswege, Verkehrsmittel und Informationssysteme die für die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Mobilität und Kommunikation umweltschonend gewährleisten, insbesondere durch

- abgestimmte staatliche und kommunale Planung
- bevorzugte Stärkung umweltfreundlicher Verkehrsträger,
- Optimierung des Verkehrsablaufs

- Vernetzung der Verkehrsmittel
- Kooperation der Verkehrsträger und
- Einsatz moderner Technologien.

B V 1.1.6 LEP (Z): Beim Verkehrswegeaus- und -neubau sowie der Verkehrsbedienung sollen Aspekte des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Flächensparens und des Immissions-schutzes berücksichtigt werden.

B V 1.5 LEP (G): Radverkehr: Der Schaffung einer sicheren und attraktiven Fahrradinfrastruktur kommt zur Förderung des Radverkehrs, der aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen eine wichtige Funktion für die nachhaltige Entwicklung erfüllt, besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die weitere Entwicklung des überregionalen Radwegenetzes und die Herstellung grenzüberschreitender Verknüpfungen mit dem „Bayernnetz für Radler“.

B V 1.8.1 LEP (G): Ordnung der Verkehrserschließung in Tourismusgebieten: Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung von Tourismusgebieten (B II 1.3.1 und 1.3.2) mit überwiegend touristisch genutzten Verkehrseinrichtungen (...) so geordnet und gelenkt wird, dass den Belangen des Tourismus, von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Verkehrserschließung Rechnung getragen wird.

B V 2.1.1 Abs. 1 LEP (Z): Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll nicht beeinträchtigt werden.

B V 2.1.1 Abs. 2 LEP (G): Die zügige Einführung neuer Kommunikationstechnologien – auch im ländlichen Raum – ist anzustreben. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Ausbau der Mobilfunknetze umwelt- und sozialverträglich erfolgt und auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Schonung der Landschaft geachtet wird.

B V 6 LEP (G): Es ist anzustreben, die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten, in erster Linie durch Maßnahmen an den Lärmquellen selbst.

B V 6.1 LEP (G): Es ist anzustreben, zusätzlich die Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen mit Hilfe einer überörtlichen und örtlichen Planung so zu gliedern und einander zuzuordnen, dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden. Zur weitestgehenden Verringerung der dort vom Straßenverkehr und auch von ortsfesten gewerblichen Anlagen verursachten Lärmbelastung kommt ggf. ergänzenden, passiven Schutzmaßnahmen in diesen Bereichen besondere Bedeutung zu.

B V 6.3 LEP (G): Es ist anzustreben, Sport- und Freizeitanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht zu unzumutbaren Belästigungen führen.

A II 3.1 RP 1 (G): Auf eine Intensivierung der interkommunalen Kooperation innerhalb der Region ist hinzuwirken.

B VI 2.5 LEP (G): Eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden ist bei der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten anzustreben.

6.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

An- und Abfahrtverkehr

Wie das Landratsamt Miltenberg mitteilt, sind - nach Anhang 1 Nr. 1.1 der 18. BImSchV - Verkehrsgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche - auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage - durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen (Nummer 1.5) auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Hierbei sei das Berechnungs- und Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) sinngemäß anzuwenden. Lediglich die Berechnung der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche erfolge nach dem Anhang der 18. BImSchV.

In der nun vorliegenden 3. Planungsvariante werden drei Zufahrtsvarianten vorgestellt. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist nach Aussage des Landratsamtes Miltenberg die günstigste Variante für die An- und Abfahrt die, bei der die wenigsten Wohnhäuser von dem direkten An- und Abfahrtverkehr von einem Hauptverkehrsweg (Ortsdurchgangsstraße bzw. Kreisstraße) zu dem geplanten Vorhaben betroffen werden.

Zufahrt A: Die Zufahrt über den Friedhofsweg ist nach Meinung von einigen Privatpersonen nicht zumutbar, da der Friedhofsweg zu Beginn eine Spielstraße sei und dann in eine „Zone 30“ übergehe. Als Zufahrtsweg für den Dauerverkehr (Baumaßnahme / Golfplatzbesucher) sei diese Wegführung absolut nicht geeignet. Die Lärm- und Schadstoffbelastung werde sich durch den Verkehr in der Bauphase und auch danach erheblich steigern und das Wohnen im Friedhofsweg enorm beeinflussen. Außerdem sei der Friedhofsweg sehr schmal und werde an manchen Stellen den Belastungen durch den Baustellenverkehr ebenfalls nicht standhalten.

Auch die Zufahrt über die Straßen „Am Mühlfeld“ und „Kleine Hecke“ wurde massiv kritisiert. In einem Schreiben wurde eine Unterschriftenliste mit Unterschriften von 64 betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern vorgelegt und kritisiert, dass durch diese Zufahrt, insbesondere während der Baumaßnahmen durch die Lastkraftwagen, die Straße über Gebühr beansprucht würde. Durch eine frühere, mehrwöchige Umleitung über die Kleine Hecke seien heute noch sichtbare Fahrbahnschäden entstanden, die sich durch den zusätzlichen Baustellenverkehr noch verschlimmern würden. Die hierdurch evtl. entstehenden Kosten für die Wiederherstellung der Straße sei für die Grundstückseigentümer eine finanzielle Belastung, die von den Grundstückseigentümern nicht hingenommen werde. Im Friedhofsweg sei ein Begegnungsverkehr zweier LKW aufgrund der geringen Breite und des vorhandenen Ausbaus nicht möglich. Dies wiederum führe vermutlich zu einer Verkehrsführung, bei der die Anwohner der Kleinen Hecke und Am Mühlfeld wiederum erheblich durch zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung in der Gesundheit und Lebensqualität beeinträchtigt würden. Außerdem wurde befürchtet, dass das relativ neue Kopfsteinpflaster am „Marienplatz“ den schweren Baugeräten / Lastkraftwagen, die für die Baumaßnahmen benötigt werden, nicht standhalten werde.

Auch aus Sicht des Landratsamtes Miltenberg stellt die Zufahrt A im Sinne des Immissionsschutzes die ungünstigste Zufahrt dar, da viele schützenswerte Wohngebäude betroffen werden. An den direkt an der Friedhofstraße gelegenen Wohnhäusern, z.B. Wohnhaus Friedhofstraße 3, sei nicht auszuschließen, dass der für Mischgebiete geltende Immissionswert der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tagsüber überschritten werde.

Zufahrt B: Das Landratsamt Miltenberg teilt mit, dass bei Zufahrt B einige Wohngebäude im Bereich der Dornauer Straße („Gewerbegebiet Heldchenboden“) betroffen wären.

Zufahrt C: Aus Sicht des Immissionsschutzes stellt die Zufahrt C nach Ansicht des Landratsamts Miltenberg die günstigste Zufahrt dar, weil hier eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße MIL 25, ohne Lärmbelastung von Wohngebäuden, erfolgen könne.

Gänzlich abgelehnt wird von der Gemeinde Hausen die Ausweisung der Bau- und Zufahrtsstraße von der Mil 25 über den „Kleinwallstädter Weg“ auf Hausener Gemeindegebiet, sprich: diese Zufahrt C. Auf folgende Aspekte sei bisher nicht eingegangen worden:

- Der Weg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hausen
- Wer ist Baulastträger (Aus- und Rückbau, Unterhaltung)?
- Wer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht (Winterdienst etc.)?
- Geländeerwerb für Verbreiterung bis zur Zweispurigkeit oder den Bau von Ausweichstellen erforderlich
- Entwässerung
- Je nach Oberflächenbefestigung: Staub und Lärm
- Bau- und Lieferfahrzeuge würden die kürzeste Strecke durch Hausen und über den gemeindlichen „Leidersbacher Weg“ nehmen
- Der „Kleinwallstädter Weg“ ist einer der von Senioren meist frequentierten, da ebene Wanderwege und wäre zumindest während der Bauzeit nur bedingt nutzbar, oder müsste aus Sicherheitsgründen sogar komplett gesperrt werden.
- Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung ist im Bereich „Großehren“ und angrenzenden Abteilungen ohne Ersatzmaßnahmen (Holzlagerplätze, Erschließungswege für Waldfahrzeuge) nicht mehr möglich

Die Gemeinde Hausen möchte daher keine Einrichtungen, Ausbauten, Wegausweisungen und dgl. auf der Gemarkung Hausen zulassen. Die Gemeinde Hausen beklagt außerdem, dass das Interesse an guten nachbarschaftlichen Beziehungen derzeit „außen vor bleiben müsse“, ansonsten hätte man mit der direkt betroffenen Gemeinde vor Ausweisung von geplanten Einrichtungen und Erschließungsmöglichkeiten auf ihrem Gebiet vorher das Gespräch gesucht.

Der Bund Naturschutz e.V. rechnet mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen als in den Raumordnungsunterlagen dargestellt, u.a. weil das Verkehrsaufkommen durch die Freizeitanlagen nicht dargestellt wurde.

In der Anhörung wurden auch Befürchtungen geäußert, dass Konflikte mit den Landwirten bei der neuen Zufahrtvariante C vorprogrammiert seien, da diese auf fast 3 km Länge durch rein landwirtschaftlich genutztes Gebiet führe.

Seitens des Landratsamtes Miltenberg wurde die mögliche verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Golfplatzgeländes in der ersten Anhörung, die nur Zufahrtsvariante A enthielt, über zu schmale, ungenügend befestigte ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Feldwege als unzureichend angesehen. Ein Ausbau mit Verbreiterung dieser Wege werde nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg bei der Durchführung der Golfplatzmaßnahme notwendig werden, um die ausreichende Zufahrt u.a. für Fahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes sowie der Müllentsorgung zu gewährleisten. Die geplanten zusätzlichen Einrichtungen in Variante 3 werden nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg jedoch zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die Berücksichtigung einer ausreichenden verkehrstechnischen Erschließung des Areals sei daher, gegenüber den zur Variante 1 und 2 bereits vorgebrachten Anregungen, noch wichtiger.

Seitens der bayer. Straßenbauverwaltung (Staatliches Bauamt Aschaffenburg – Straßenbau, Regierungssachgebiet Straßenbau) kann festgestellt werden, dass auch zur 3. Planungsvariante Einverständnis besteht.

Der Markt Sulzbach teilt mit, dass unter der Voraussetzung, dass von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Dornau und Ebersbach aus kein(e) direkte(r) Zufahrt / Zugang zu dem Golfplatz erfolgt, Seitens des Marktes Sulzbach a.Main keine Einwände oder Bedenken erhoben werden.

Immissionsschutz Golfanlage - Freizeitgelände - Schwimmteich - Parkplätze

Bei einer Golfanlage handelt es sich nach Angaben des Landratsamtes Miltenberg um eine nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzrecht genehmigungsbedürftige Sportanlage. Für die schalltechnische Beurteilung einer Sportanlage und in Bayern auch für Freizeitanlagen sei die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) heranzuziehen. Gemäß § 1 Abs. 3 der 18. BImSchV zählen zur Sportanlage auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen.

Es sind ausgedehnte Spiel- und Freizeitanlagen östlich des Hausener Wegs vorgesehen, die vor allem der Öffentlichkeit, aber auch den Hotelgästen zur Verfügung stehen sollen. Es ist ein ca. 1.600 m² großes Freibad mit Schwimmbecken (1.200 m² Wasserfläche und 400 m² Pflanzenfilter) und Kinderbecken (400 m²) vorgesehen. Es ist bekannt, dass von Freizeitbädern nicht unerhebliche Lärmemissionen ausgehen. Es wäre nach Ansicht des Landratsamtes Miltenberg zu prüfen, ob der Abstand zwischen dem Familienhotel mit ggf. einem gewissen Erholungs- und Ruhebedürfnis und einem öffentlichen Freizeitbad mit Liegewiesen ausreichend groß ist. Die vorgesehenen Parkplätze seien in einem ausreichenden Abstand von der nächstgelegenen benachbarten Wohnbebauung anzuordnen.

Nach summarischer Überprüfung des geplanten Vorhabens kommt das Regierungssachgebiet 50 (Technischer Umweltschutz) zu dem Ergebnis, dass auch mit der 3. Planungsvariante eine Unverträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des technischen Umweltschutzes nicht zu erwarten ist.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Hotels hält die Deutsche Telekom den Bau einer neuen Telekommunikationsleitung von Leidersbach aus erforderlich. Diese sollte nach Ansicht der Deutschen Telekom zweckmäßigerweise zusammen mit anderen eventuell notwendigen Versorgungsleitungen verlegt werden. Die Deutschen Telekom hält sich auch die Möglichkeit einer oberirdischen, auf Leitungsmasten geführten Versorgung vor.

Gas- und Stromleitungen

Die PLEdoc GmbH (Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung), die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH sowie die E.ON Bayern AG teilen mit, dass der Vorhabensstandort keine Versorgungseinrichtungen in ihrer Zuständigkeit berührt.

6.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:

Wie die Anhörungen ergeben haben, bergen insbesondere die Zufahrten zum Golf- und Freizeitgelände ein erhöhtes Konfliktpotential. Verkehrstechnisch wurden zwar alle drei Zufahren für möglich gehalten, besonders Zufahrt A wurde aber in der Anhörung von Anwohnern heftig kritisiert und eine Unterschriftenliste gegen diese Zufahrt vorgelegt. Auch für das Landratsamt Miltenberg stellt diese Zufahrt im Sinne des Immissionsschutzes die ungünstigste dar, da viele schützenswerte Wohngebäude betroffen wären und nicht auszuschließen sei, dass der für Mischgebiete geltende Immissionswert der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tagsüber überschritten werde. Aus diesem Grunde sollte nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde diese Möglichkeit der Zufahrt, die bereits besteht, nicht ausgeschildert und nicht von den Golf-

platz bzw. Hotelbetreibern beworben werden. So wäre diese Zufahrt nur Ortskundigen bzw. Einheimischen bekannt. Die befürchteten Immissionen dürften hierdurch deutlich niedriger sein. Die Zufahrt A stellt auch für die Bauphase keinen geeigneten Zugang dar.

Die beiden anderen Zufahrten B und C sind unter dem Aspekt Immission deutlich besser beurteilt worden, das Landratsamt Miltenberg bevorzugt die Zufahrt C, weil hier keine Wohnhäuser direkt betroffen sind. Aus landesplanerischer Sicht wäre es ideal, wenn beide Zufahrten B und C realisiert werden würden, denn dann wäre das Areal von zwei unterschiedlichen Himmelsrichtungen zu erreichen und der Zufahrtsverkehr würde sich entsprechend aufteilen, was für jede Zufahrt zu einer Verringerung der Verkehrs- und Immissionsbelastung führen würde. Sollte es nicht möglich sein, beide Zufahrten zu realisieren, wäre aus landesplanerischer Sicht in Übereinstimmung mit der Argumentation des Landratsamtes Miltenberg Zufahrt C vorzuziehen. Allerdings wäre aus landesplanerischer Sicht ggf. auch die alleinige Zufahrt B eine noch verträgliche, aber nicht präferierte Variante.

Zur Zufahrt C hat sich die Gemeinde Hausen bisher negativ geäußert, insbesondere weil sie bisher nicht offiziell in die Planungen einbezogen worden ist und zahlreiche Detailfragen nicht geklärt sind. Unüberwindbare Argumente konnte die höhere Landesplanungsbehörde den Darstellungen der Gemeinde Hausen jedoch nicht entnehmen. Gem. Grundsatz A I 3.2.4 LEP ist bei der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung die enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sowie gem. der Grundsätze A II 3.1 RP 1 und B VI 2.5 LEP ist es aus landesplanerischer Sicht angezeigt, dass die Gemeinde Leidersbach mit der Gemeinde Hausen in einen interkommunalen Abstimmungsprozess eintritt und die anstehenden (Zufahrts-)probleme in enger Abstimmung löst.

Hinsichtlich der Parkplatzplanungen wurden im Anhörverfahren keine Bedenken geäußert. Die Belagswahl für die Stellflächen (Schotterrasen) wird von der höheren Landesplanungsbehörde begrüßt, da dies eine sehr naturnahe Lösung ist.

Hinsichtlich der Immission des Golfplatzes, der Freizeitanlagen und der Hotels kam die summarische Überprüfung des geplanten Vorhabens zu dem Ergebnis, dass auch mit der 3. Planungsvariante eine Unverträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des technischen Umweltschutzes nicht zu erwarten ist. Weitere Details hierzu sind in den folgenden Rechtsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für das Vorhaben werden gemäß den Raumordnungsunterlagen auch Wege mit wassergebundener Decke fahrradtauglich ausgebildet. Neue Radwegebeschilderungen sind einheitlich nach dem "Merkblatt zur wegweisenden Beschilderung für den Radverkehr" (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu erstellen. Unter dieser Voraussetzung entspricht das Vorhaben Grundsatz B V 1.5 LEP.

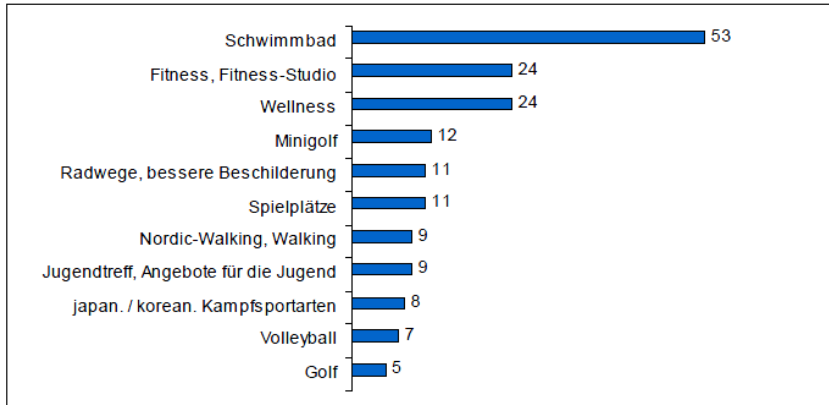
Hinsichtlich der Versorgung des Vorhabens, insbesondere der Hotels, mit Kommunikationstechnologien ist es von besonderer Bedeutung, dass der Ausbau umweltverträglich erfolgt und auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Schonung der Landschaft geachtet wird. Die Verlegung von Telekommunikationsleitungen zusammen mit anderen notwendigen Versorgungsleitungen stellt aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde in diesem Zusammenhang eine sinnvolle Maßnahme dar. Details hierzu sind in den nachfolgenden Verfahren zu regeln.

Unter Beachtung von Maßgabe A 9 führen die Errichtung, der Zugang und der Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Bevölkerung. Unter dieser Voraussetzung kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur nachhaltigen technischen Infrastruktur entspricht.

7. Nachhaltige soziale und kulturelle Infrastruktur

7.1 Erholung

7.1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Erholung



Anzahl der Nennungen; Mehrfachnennungen möglich; Darstellung der Nennungen ab 5
 Quelle: Bürgerbefragung Leidersbach Oktober 2005, n = 280

Ausgehend von den Ergänzungswünschen für Freizeitmöglichkeiten in Leidersbach, die bereits in der „Wirtschaftsstrukturuntersuchung für die Gemeinde Leidersbach“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) geäußert wurden, wurden viele Wünsche im Tourismuskonzept aufgegriffen, u.a. ein Schwimmteich, Liegewiese, Mini-golfplatz, „Grüner Spiel-

platz“, Christbaum-Märchen-Dschungel, mehrere Nordic-Walking-Strecken, zwei Beach-Volleyball-Felder, Boule-Bahn, Bogenschützen-Parcours, Triathlon-Geländelauf-Strecke, Mountainbike-Routen etc. (siehe hierzu auch C 2.1.1).

Im Bereich der Hotelanlagen sind umfangreiche Sport-, Fitness- und Wellness-Bereiche, Schwimmbecken und Saunen vorgesehen. Teile davon sollen zu festen Zeiten auch der Öffentlichkeit, d.h. vor allem den Bürgern Leidersbachs, Hausens und der Umgebung zur Verfügung stehen.

Durch einen öffentlich nutzbaren 9-Loch-Kurzplatz, der Golf-Einsteigern, dem Schulsport ebenso wie den Spielern mit geringem Zeitbudget offen steht, dient auch der Golfplatz in einem gewissen Umfang einem unbegrenzten Teilnehmerkreis zur sportlichen Betätigung.

7.1.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B III 1.1 LEP (G): Bei der Ordnung und Entwicklung von Räumen ist anzustreben, das dem Bedürfnis nach Erholung in umwelt- und sozialverträglicher Weise Rechnung getragen wird.

B VII 1 RP 1 (Z): Der Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität soll erhalten und durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden.

B III 1.1.1 LEP (G): Die Erfordernisse und Auswirkungen der unterschiedlichen Erholungsformen, wie Tages-, Wochenend- und Urlaubserholung, sowie der unterschiedlichen Belange insbesondere der Kinder, der Jugendlichen, der Familien sowie der alten und der behinderten Menschen sind möglichst zu berücksichtigen.

B III 1.1.2 LEP (G): Bei der Bauleitplanung und bei der Ländlichen Entwicklung ist anzustreben, dass Flächen für Erholungszwecke gesichert und bereitgestellt werden.

B III 1.2 Abs. 1 LEP (G): Es ist anzustreben, Erholungseinrichtungen bedarfsgerecht in allen Landesteilen und für die Bevölkerung in angemessener Entfernung möglichst mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar zur Verfügung zu stellen.

B III 1.2 Abs. 2 LEP (G): Bei der Schaffung von Erholungseinrichtungen kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und dabei der Vermeidung einer Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Gebiete oder des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu.

B III 1.2.1 Abs. 1 LEP (G): Erholungseinrichtungen sollen von schädlichen und störenden Immissionen freigehalten werden.

B III 1.2.1 Abs. 2 LEP (G): Es ist anzustreben, Einrichtungen und Veranstaltungen, die zu Lärm- belästigungen und sonstigen Beeinträchtigungen führen können, auf Gebiete zu beschränken, in denen sie nicht störend wirken.

B III 1.2.2 Abs. 1 LEP (G): Dem Bedürfnis der Erholungssuchenden nach Ruhe und Vermittlung des Erlebens von Natur und Landschaft kommt bei Einrichtungen zur Erholung in der freien Natur besondere Bedeutung zu.

B III 1.2.3 LEP (G): Die Erhaltung und sinnvolle Ordnung der Erholungsfunktion bestehender Gewässer ist anzustreben. Bei der Planung und Gestaltung von Hochwasserrückhaltebecken mit Grundsee, Talsperren und Baggerseen ist anzustreben, dass ohne Beeinträchtigung des Primärzwecks Möglichkeiten für die Erholungsnutzung vorgesehen werden.

B III 1.2.4: LEP (G): Bei Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, kommt vielfältigen Betätigungsmöglichkeiten für eine große Zahl von Benutzern, der ganzjährigen Nutzbarkeit und vor allem dem ausreichenden Vorhandensein in den innenörtlichen Bereichen, besondere Bedeutung zu. Die vorrangige Schaffung von Erholungseinrichtungen in Verdichtungsräumen ist von besonderer Bedeutung.

B VII 2 RP 1 (Z): In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Dabei sollen die Bedürfnisse des Verdichtungsraums Aschaffenburg und die Inanspruchnahme durch die Bevölkerung des Rhein-Main-Gebiets besonders berücksichtigt werden.

B III 1.2.7 LEP (G): Bei Erholungsanlagen ist anzustreben, dass der Wärme- bzw. Energiebedarf aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Bei Neuanlagen und Umgestaltungen kommt der verstärkten Berücksichtigung einer energiesparenden Bauweise sowie der Verwendung örtlich vorhandener Baumaterialien besondere Bedeutung zu.

B VII 2.8 RP 1 (Z): Die Erholungseignung der Naturparke soll unter Berücksichtigung der Einrichtungspläne gesichert und weiter verbessert werden.

7.1.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Nach Ansicht des Bund Naturschutzes e.V. bedarf das Wegesystem und das Landschaftsbild angesichts der Tatsache, dass Leidersbach Ausgangspunkt bzw. Zwischenstation für zahlreiche, auch überregionale Wanderwege ist, keiner „Aufwertung“ durch einen Golfplatz. Wie ein Bootshafen in der Wüste sei ein Golfplatz mit seinen spieltechnisch geprägten Bereichen kein historischer Teil dieser Kulturlandschaft und trage somit entgegen den Behauptungen in den ROV-Unterlagen trotz Einbeziehung eines Tourismuskonzeptes auch nicht dazu bei, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten.

In einer privaten Zuschrift wurde die Frage gestellt, welcher Hotelbesitzer die Nutzung von eigenen Einrichtungen (Sauna, Sportanlagen usw.) durch die "Einheimischen" duldet ohne finanziellen Vorteil.

7.1.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Für das "Gesamtpaket Erholung" ist eine Kombination aus Golfplatz, Freizeiteinrichtungen und Hotels vorgesehen. In den Hotels sind umfangreiche Sport-, Fitness- und Wellness-Bereiche, Schwimmbekken und Saunen vorgesehen, die zu festen Zeiten auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Es erscheint der höheren Landesplanungsbehörde selbstverständlich, dass diese öffentliche Nutzbarkeit wie überall in einer Marktwirtschaft üblich mit entsprechenden Eintrittsgebühren zu entlohnen ist. Somit ist diese öffentliche Nutzbarkeit durchaus im Sinne der Hotelbesitzer mit einer besseren Ausnutzung der Hoteleinrichtungen verbunden und kann ein wichtiges Standbein darstellen. Für die Bürger hat dies den Vorteil, nicht weit weg zum nächsten Saunagarten etc. fahren zu müssen.

Den Hotels ist ein großzügiges Freizeitgelände angegliedert. Mit der Anlage eines großen Schwimmteichs mit Wasserrutsche und ausgedehnten Sportflächen wird den dringenden Wünschen der Bevölkerung entsprochen, die öffentlichen Erholungseinrichtungen auszubauen. Grüner Spielplatz, Fitness- und Wellness-Einrichtungen, Minigolfplatz, Boule-Bahn, Bogenschützen-Parcours, Eisstockschießbahnen etc. stehen den Hotelgästen, aber vor allem auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das vorhandene Wanderwege-Netz wird durch viele zusätzliche Fußwege zu neuen Rundwegen, Nordic-Walking-Strecken und auch Radwegen mit rd. 12 km Länge im Planungsumgriff ergänzt und mit Bänken und Schutzhütten ausgestattet. In Verbindung mit dem Freizeitareal Erddeponie Leidersbach ergeben sich zusätzliche Anreize für Erholungssuchende. Auf dem kürzeren Gras der Spielbahnen lassen sich auch bei wenig Schnee Loipen gut spüren.

Es werden unterschiedlichen Erholungsformen für Tages-, Wochenend- und Urlaubserholung auf umweltverträgliche Weise (siehe hierzu insbes. Kapitel C 3 und 4) entstehen, deren Hauptzielgruppe v.a. Kinder, Jugendliche und Familien darstellen (Familienhotel, Freizeiteinrichtungen), was den Grundsätzen B III 1.1 LEP und B III 1.1.1 LEP sowie Ziel B VII 1 RP 1 entspricht.

Es ist in der Bauleitplanung beabsichtigt Flächen, die bisher als Gewerbeflächen vorgesehen waren, gem. Grundsatz B III 1.1.2 LEP für Erholungszwecke zu sichern und bereitzustellen. Insbesondere die vorgesehenen Freizeiteinrichtungen entsprechen im Sinne von Grundsatz B III 1.2 LEP dem in der „Wirtschaftsstrukturuntersuchung für die Gemeinde Leidersbach“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) geäußerten Bedarf. Viele der dort genannten Ergänzungswünsche für Freizeitmöglichkeiten in Leidersbach wurden in die Planung integriert. Eine Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV ist anzustreben und sollte in die zukünftige Detailplanung aufgenommen werden.

Hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege haben sich keine unlösbaren Konflikte ergeben, es ist sogar eine ökologische Aufwertung wahrscheinlich (siehe hierzu Kapitel C 4). Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden von den Naturschutzbehörden als akzeptabel bezeichnet; nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde hat das Vorhaben sogar das Potential, das Landschaftsbild durch den neu geplanten, deutlich ausgeprägteren Strukturenreichtum an Gehölzen, Teichen, Wildgrasflächen sowie durch die Beibehaltung von nach wie vor großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen aufzuwerten, was dem Grundsatz B III 1.2 LEP in hohem Maße entspricht.

Schädliche und störende Immissionen auf die Erholungseinrichtungen sind vom Sachgebiet Technischer Umweltschutz nicht befürchtet worden (siehe Kapitel C 6). Das Vorhaben ist weit genug von der Wohnbebauung entfernt, so dass Veranstaltungen auf dem Gelände bzw. Lärmbelastigungen durch die Freizeiteinrichtungen sich hierauf nicht störend auswirken werden. Dem Bedürfnis der Erholungssuchenden nach Ruhe und Vermittlung des Erlebens von Natur und Landschaft kann durch die vorgesehene Planung von Einrichtungen zur Erholung in der freien Natur (Bänke, Wege, Hütten, Rastplätze) deutlich besser entsprochen werden als bisher. Vor diesem Hintergrund entspricht das Vorhaben auch den Grundsätzen B III 1.2.1 LEP sowie B III 1.2.2 Abs. 1 LEP.

Bei der Planung und Gestaltung von Hochwasserrückhaltebecken ist es im Sinne von Grundsatz B III 1.2.3 LEP Teil des Konzepts, dass ohne Beeinträchtigung des Primärzwecks Möglichkeiten für die Erholungsnutzung vorgesehen werden, wobei das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Verquickung von Freizeitnutzung und technischem Bauwerk erhoben hat. Es ist daher in den nachfolgenden Rechtsverfahren zu klären, inwieweit die Hochwasserrückhaltebecken in die Freizeitnutzungen integriert werden können, was im Sinne von Grundsatz B III 1.2.3 LEP zu begrüßen wäre (siehe Kapitel C 3 sowie Maßgabe A 4).

Durch die Lage des Vorhabens in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Aschaffenburg wird dieser Verdichtungsraum touristisch aufgewertet, wobei die Erholungseinrichtungen nicht nur auf den Naturgenuss abstellen. Zahlreiche Einrichtungen der Hotels wie z.B. die geplanten Sauna- und Sportanlagen sind öffentlich zugänglich geplant, d.h. man muss kein Hotelgast sein, um diese nutzen zu können. Auf diese Weise plant der Entwurfsverfasser, die Rentabilität der Hotels zu erhöhen und gleichzeitig neue Freizeiteinrichtungen wetterunabhängig ganzjährig der ortsansässigen Bevölkerung anzubieten. Damit entspricht das Vorhaben unter diesem Gesichtspunkt Grundsatz B III 1.2.4 LEP sowie Ziel B VII 2 RP 1 in hohem Maße.

Hinsichtlich der Hotels ist im Sinne von Grundsatz B III 1.2.7 LEP in der Detailplanung darauf zu achten, dass sie in einer energiesparenden Bauweise sowie der unter Verwendung örtlich vorhandener Baumaterialien verwirklicht werden (siehe hierzu auch Kapitel C 4). Sofern dies aus Sicht der zuständigen Fachbehörden ohne Beeinträchtigungen des Naturparks Spessart möglich ist wäre es wünschenswert, dass der Wärme- und Energiebedarf dieser Anlagen aus erneuerbaren Energien gedeckt wird, etwa durch Integrierung von Solaranlagen an geeigneter Stelle.

Die Erholungseignung des Naturparks Spessart wird nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die vielfältigen naturnahen Freizeiteinrichtungen deutlich gestärkt (vgl. hierzu auch Kapitel C 4).

Unter dem Aspekt „Erholung“ ist daher aus landesplanerischer Sicht festzustellen, dass das Vorhaben den hierfür einschlägigen, o.g. Erfordernissen der Raumordnung in hohem Maße entspricht.

7.2 Sozialwesen und Kultur

7.2.1 Das Projekt im Hinblick auf Sozialwesen und Kultur

Bei Verwirklichung des Vorhabens ist eine Kooperation mit der Volksschule (Grund- und Mittelschule) Leidersbach geplant. Der Planverfasser weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin: Durch die Wiederaufnahme des Golfsports in das olympische Programm wird die Bedeutung dieser Sportart auch für die Jugend deutlich. In ihrem seit 5 Jahren laufenden Programm 'Abschlag Schule' werden im Rahmen der Gemeinnützigkeit Kooperationen eines Golfclubs mit allen Schularten durch den DGV gefördert. Projektstage oder Projektwochen werden vor allem in den letzten, ruhigeren Schulwochen durchgeführt und Sportunterricht Golf im Wechsel mit anderen Sportarten regelmäßig angeboten. Die Förderung (pro Schule 2.600,- €/Jahr) umfasst dabei sowohl den Transport der Schüler zum Golfplatz als auch die Honorierung des Trainers und die Bereitstellung der Ausrüstung. Dies wertet das Sportangebot in der Region auf. So können schon frühzeitig Ball-Talente entdeckt und gezielt gefördert werden. In Deutschland haben bisher 87.000 Schüler an diesem Programm teilgenommen, allein 2011 mehr als 12.000.

Verhandlungen mit Interessenten hinsichtlich des Familienhotels sind inzwischen sehr konkret und weit fortgeschritten. Aus der Konzeption der interessierten Investoren lässt sich belegen,

dass in dem Familienhotel die Einstellung mehrerer Kindergärtner(-innen) geplant ist. In diesem Zusammenhang sind auch Kooperationen mit örtlichen Kindergärten denkbar.

Im Bereich der verborgenen Bodendenkmäler der Linearbandkeramik sollen keine Bodenarbeiten durchgeführt werden. Vom Projektplaner wird angeregt, die vermuteten Flächen beispielsweise mit Mustern aus Ringelblumen oder Leinansaat zu markieren und in Erläuterungstafeln der Öffentlichkeit darzustellen.



7.2.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

A I 2.3 LEP (G): Es ist anzustreben, die Sicherung und Weiterentwicklung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie des Bildungswesens unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Belange darauf auszurichten, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen und Angebote dauerhaft bereit gestellt werden.

B III 2.1.1.1 LEP (G): Die Einrichtung von Jugendfreizeitstätten ist von besonderer Bedeutung.

B III 2.1.1.2 LEP (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass für die Bildung und Erholung von Jugendlichen ein ausreichendes Netz an geeigneten Einrichtungen zur Verfügung steht, in Tourismusgebieten mit überörtlicher Bedeutung vorzugsweise Jugendherbergen und Jugendgästehäuser.

B III 2.1.2.2 LEP (Z): Kindergärten sollen in allen Gemeinden, zumindest in den zentralen Orten, Siedlungsschwerpunkten und sonstigen Grundschulstandorten zur Verfügung stehen. Im ländlichen Raum, vor allem in dünn besiedelten Gebieten, sollen Kindergärten, die das einzige Angebot in einer Gemeinde bzw. einem Gemeindeteil darstellen, auch bei geringer Auslastung erhalten werden.

B III 5.1.7 LEP (G): Der Einbindung von Bodendenkmälern in Tourismusgebiete, Naturschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Naturparke sowie in innerörtliche Erholungsflächen kommt besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung als unterirdische Archive und Geschichtsquellen ist anzustreben. Der Erforschung und Auswertung vor ihrer Zerstörung kommt besondere Bedeutung zu, wenn ihre Belassung an Ort und Stelle aus übergeordneten Gründen nicht möglich ist.

7.2.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Die Volksschule (Grund- und Mittelschule) Leidersbach, die im Begriff ist, einen gebundenen Ganztageszug im Grundschulbereich (Klassen 1 - 4) mit verlässlicher Betreuung bis 15:30 Uhr aufzubauen und in der Mittelschule die Klassen 7 - 9 umfasst, verfolgt den Fortgang der Golf-

platzplanungen mit Interesse. Durch solch eine Anlage böten sich den Schulkindern z.B. im Rahmen von Schulsport-Arbeitsgemeinschaften oder durch den Ganztagesschulbesuch Möglichkeiten, diese Sportart kennenzulernen, zumal der betroffene Sportverband diesbezügliche Möglichkeiten eröffnen könne. Sofern dieses Golfplatz-Projekt in der Gemeinde Leidersbach realisiert werde, beabsichtigt die Volksschule Leidersbach mit den Verantwortlichen Kontakt aufzunehmen und entsprechende Kooperationen bzw. Angebote zu nutzen.

Mehrere Privatpersonen äußerten, dass das Konzept den Heimatort ihrer Jugend wieder viel interessanter machen würde.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach Darstellung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Bereich der 3. Planungsvariante Bodendenkmäler (Siedlungen der Linearbandkeramik) insbesondere durch den Bau des Familienhotels und des Golfhotels betroffen seien. Die genaue Lage der Bodendenkmäler wurden dem Projektträger bereits mitgeteilt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass sich die Bodendenkmäler auch weiter als über die zurzeit bekannte Fläche hinaus erstrecken können.

Die genannten Bodendenkmäler genießen nach Darstellung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege den Schutz des Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), der wie folgt lautet: "Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist." Im künftigen Bebauungsplanverfahren seien denkmalschutzrechtliche Belange der Bodendenkmalpflege sowie entsprechende Auflagen gem. Art. 7 DSchG zu berücksichtigen. Sinngemäß sei der Schutz der Bodendenkmäler auch Bestandteil der Grundsätze der Raumordnung: Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 13 ROG gehöre es zu den Grundsätzen der Raumordnung, "die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit ... zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten." Zu den Kulturdenkmälern zählten auch die Bodendenkmäler.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erhebt keine grundsätzlichen Bedenken, regt aber an, im Raumordnungsverfahren die ungestörte Erhaltung der Bodendenkmäler entsprechend dem genannten Grundsatz als Ziel vorzugeben und die entsprechenden Teilflächen als schützenswerte Bereiche im Raumordnungsplan einzutragen, die gemäß § 4 ROG bei jeglichen Planungen und Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sein könnten, zu berücksichtigen seien. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet um Beteiligung an den weiteren Planungen.

7.2.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung:

Die Einrichtung von Freizeitstätten, die v.a. auch durch Jugendliche genutzt werden wie z.B. Schwimmteich, Beachvolleyball, Christbaum-Märchen-Dschungel, „Grüner Spielplatz“ etc. ist im Sinne von Grundsatz B III 2.1.1.1 LEP und B III 2.1.1.2 sehr positiv zu sehen.

Hinsichtlich der Bildung und Erholung von Jugendlichen wird das Angebot um die Errichtung des Golfplatzes erweitert – wie die Volksschule Leidersbach mitteilt, plant sie bei Umsetzung des Vorhabens mit den Verantwortlichen Kontakt aufzunehmen und entsprechende Kooperationen bzw. Angebote zu nutzen. Diese Aktivitäten entsprechen Grundsatz B III 2.1.1.2 LEP.

Hinsichtlich der Kindergärten können durch die Errichtung des Familienhotels, dessen Konzept eine professionelle Kinderbetreuung beinhaltet, ggf. durch Kooperation mit vorhandenen Kindergärten neue Kooperationen und Synergien geschaffen werden. Fachkräfte könnten z.B. teils beim Familienhotel und teils bei Kindergärten Anstellung finden. Somit könnte evtl. darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Kindergärten auch bei geringer Auslastung erhalten bleiben, was im Sinne von Ziel B III 2.1.2.2 LEP äußerst positiv zu beurteilen wäre.

Planungen, Genehmigungen und sonstige öffentliche Entscheidungen im Bereich der bekannten Bodendenkmäler sollen deren ungestörte Erhaltung sicherstellen. Eine Unterlassung jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmäler entspricht dem öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes und stellt die denkmalverträglichste Lösung dar. Sollte bei einer Interessenabwägung einer ungestörten Erhaltung der Bodendenkmäler kein Vorrang eingeräumt werden, so ist durch bauvorgreifende archäologische Sondierungen und ggf. fachgerechte archäologische Rettungsgrabungen eine Denkmalverträglichkeit der Maßnahmen herzustellen. Maßgabe A 10 sichert die Interessen der Denkmalpflege. Vor diesem Hintergrund entspricht das Vorhaben auch Grundsatz B III 5.1.7 LEP.

Unter Einhaltung der Maßgabe 10 kann daher festgestellt werden, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung bzgl. des Sozialwesens und der Kultur entspricht.

7.3 Sport

7.3.1 Das Projekt im Hinblick auf den Sport

Neben der flächenmäßigen Hauptnutzung „Golf“, die teilweise auch für Einsteiger nutzbar ist, sind umfangreiche weitere sportliche Betätigungsfelder vorgesehen. Viele davon werden bisher nicht in Leidersbach angeboten, andere werden teils deutlich ausgebaut: Schwimmen, Minigolf, Nordic-Walking, Beach-Volleyball, Boule, Bogenschießen, Triathlon, Mountainbiking, Wandern, div. Wintersportarten bei entsprechender Witterung (Eisstockschießen, Schlittschuhlaufen, Langlauf). Hinzu kommen Sport- und Fitnessbereiche in den Hotels, die zu festen Zeiten auch der Öffentlichkeit, d.h. vor allem den Bürgern Leidersbachs, Hausens und der Umgebung zur Verfügung stehen.

7.3.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

B III 6.1 LEP (Z): Das Netz der Sportanlagen soll erhalten und vor allem in unterversorgten Gebieten weiter ausgebaut werden.

B III 6.2 Abs. 2 (G): Es ist anzustreben, dass in Tourismusgebieten der Errichtung von Sportanlagen, die vor allem der Erholung dienen, der Vorzug gegeben wird.

B III 6.3 LEP (G): (...) Als Standorte für Spezialsportanlagen und andere Sportanlagen mit überörtlicher Bedeutung kommen besonders die Zentralen Orte und die Siedlungsschwerpunkte in Betracht.

7.3.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

In der Anhörung wurde von Privatpersonen die Meinung vertreten, dass das Sportangebot und die dafür vorgesehenen Hotels viele Menschen aus nah und fern anziehen würden. Insbesondere die Interessengemeinschaft „Golf in Leidersbach“ ist der Meinung, dass ein Golfplatz auf dem geplanten Gelände in der Kleinen Hecke aufgrund der erstklassigen Lage nicht nur für sie, son-

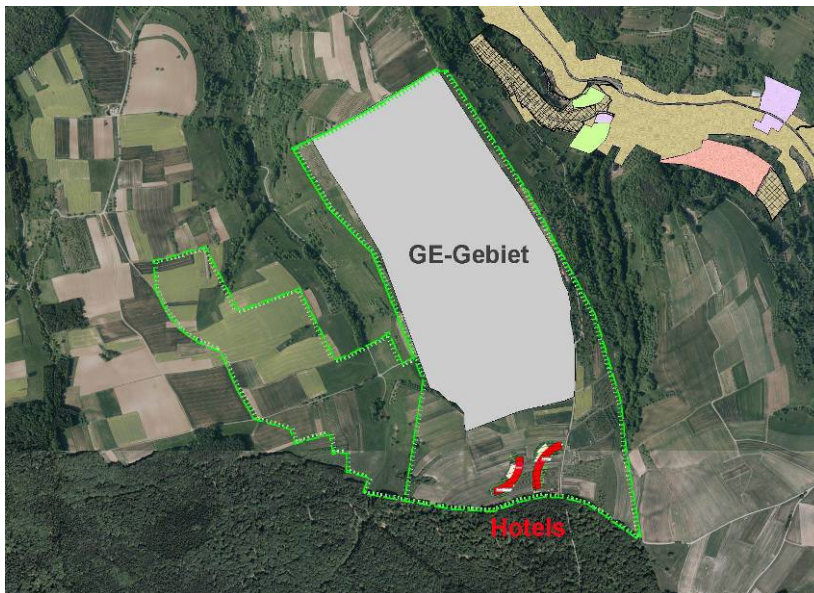
dem für alle Golfer der Region eine wesentliche Bereicherung darstellen würde. Die Volksschule Leidersbach plant Kooperationen mit dem Golfplatz.

7.3.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Durch das Vorhaben wird eine überregionale Sportsportanlage im bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrum Leidersbach geschaffen, die im Zusammenspiel mit den Hotelanlagen und den Sportmöglichkeiten auf dem Freizeitgelände (u.a. Minigolfplatz, Nordic-Walking-Strecken, Beach-Volleyball-Felder, Boule-Bahn, Bogenschützen-Parcours, Triathlon-Geländelauf-Strecke, Mountainbike-Routen, div. Wintersportmöglichkeiten etc.) im Tourismusgebiet Spessart insbesondere der Erholung dient. Unter dem Aspekt „Sport“ entspricht das Vorhaben in hohem Maße den o.g. Erfordernisse der Raumordnung.

8. Nachhaltige Siedlungsentwicklung (Siedlungsstruktur, gewerbliches Siedlungswesen)

8.1 Das Projekt im Hinblick auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung



Für den Projektstandort existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem ein Großteil (rd. 57 ha bzw. 46,1 %) der angedachten Flächen als gewerbliche Baufläche (GE-Fläche) dargestellt ist. Diese wird derzeit jedoch meist landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen bestehen weitgehend aus landwirtschaftlichen Flächen (rd. 64,15 ha bzw. 51,9 %), Wegen (außerhalb des GE-Gebiets rd. 1,05 ha bzw. 0,8 %) und naturnahen Flächen (Geholzflächen, rd. 1,24 ha bzw. 1,0 %). Künftig sollen Flächen für Golfnutzung (rd. 27,93 ha bzw.

22,6 %), Freizeitflächen (wie Liegewiesen, Beach-Volleyball, gärtnerische Flächen, Minigolf etc. rd. 3,04 ha bzw. 2,5 %), Flächen für Hotels, Gebäude, Straßen, Wege und Terrassen (rd. 3,69 ha bzw. 3,0 %), landwirtschaftliche Flächen (rd. 35,51 ha bzw. 28,7 %) und naturnahe Flächen (rd. 55,35 ha bzw. 43,2 %) bauleitplanerisch gesichert werden.

Die Anbindung der beiden neuen Hotels an bestehende Siedlungseinheiten ist nicht vorgesehen, dafür sollen sie gut in die Landschaft eingebunden und intensiv eingegrünt werden. Im Gegensatz zu früheren Planungen (Entwurf 1) sind sie nun nicht mehr an landschaftsprägenden Höhenrücken geplant sondern in der Nähe des Waldrandes. Die von den geplanten Hotels benötigte Fläche soll als Sonderbaufläche für Hotels dargestellt werden.

Als Belag für die Stellflächen ist Schotterrasen vorgesehen, für die Fahrbahn eine Pflasterdecke. Die Eingrünung der Stellflächen erfolgt mit schnell wachsenden Bäumen, die sich an das Erscheinungsbild der Obstwiesen anpassen.

8.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

A I 4.3.2 LEP (Z): Notwendige Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich sowie für die wohnortnahe Erholung sollen bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau erhalten und ihre Zerschneidung vermieden werden.

B VI 1 LEP (G): Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

B VI 1.1 Abs. 1 LEP (Z): Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

B VI 1.1 Abs. 2 LEP (G): Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

B VI 1.1 Abs. 3 LEP (Z): Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B VI 1.5 Abs. 1 LEP (G): Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

B VI 1.5 Abs. 2 LEP (Z): Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen (...).

B VI 2.4 Abs. 1 LEP (Z) Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.

8.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Anbindungsziel

Das Regierungssachgebiet 34 (Städtebau) und sinngemäß weitere Beteiligte weisen darauf hin, dass die Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehende Siedlungseinheiten weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist. Die Zersiedelung der Landschaft schränke die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bilde Ansatzpunkte für eine weitere Besiedlung im Außenbereich. Durch die Anbindung werde ein flächen- und energiesparender wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt bestehender technischer Infrastruktureinrichtungen erreicht. Auch im Hinblick auf Herausforderungen durch die demografischen Veränderungen, die Energiewende und den Klimawandel gewinnen diese Aspekte zunehmend an Bedeutung. In diesem Zusammenhang bestehen zum geplanten Vorhaben aus Sicht des Städtebaus Bedenken insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung der beiden geplanten Hotels "Golfhotel" und "Familienhotel". Hier entstehe ein neuer Siedlungsansatz im Außenbereich; dies widerspreche dem Anbindungsziel (§ 4 Abs.1 S 1 und 2 ROG, B VI 1.1 Abs. 3 S. 2 LEP, § 1 Abs. 4 BauGB). Es sollte überprüft werden, ob Hotels in geplanter Dimension im Siedlungszusammenhang z.B. auch durch Umnutzung von Leerständen im Ortskern umzusetzen wären. Der vom Leerstand bedrohte Ortskern könnte so revitalisiert und ein Flächenverbrauch verringert werden.

Hierzu teilt der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain mit, dass gem. der Begründung zu Ziel B VI 1.1. Abs 3 LEP Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung nur dann in Betracht kommen, wenn auf Grund der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist. Im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung könne ausnahmsweise eine nicht angebundene Lage in Betracht kommen bei Bauleitplanungen, die konkret für ein Vorhaben erstellt würden, das auf spezifische Standortvorteile angewiesen sei, die sich an einem an Siedlungseinheiten angebundenes Standort nicht realisieren lassen.

Nach Ansicht des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain ist die Konzeption auf das Zusammenspiel zwischen den Hotels (mit entsprechenden „Indoor-Angeboten“) und den Freizeiteinrichtungen (incl. Golfplatz) ausgelegt. Einerseits können die Freizeiteinrichtungen ohne die Hotels nicht verwirklicht und gepflegt werden, andererseits benötigen die Hotels nahe-liegende Freizeiteinrichtungen, um attraktiv zu sein. Beides könne ohne das jeweils Andere nicht funktionieren. Hotels im Ortskern könnten diese Funktionen nicht ausfüllen. Es gehöre gerade zur Konzeption und sei der ausschlaggebende, spezifische Standortvorteil der Hotels, ortsnah und fußläufig zum Golfgeschehen und den Freizeiteinrichtungen gelegen zu sein. Insgesamt sieht der Regionale Planungsverband einen Ausnahmetatbestand im Sinne der Begründung zu Ziel B VI 1.1. Abs 3 LEP als gegeben und die Hotelplanungen unter diesem Aspekt als LEP- und Regionalplankonform an. Bei den Folgeplanungen sollte weiterhin darauf geachtet werden, dass gem. BI14.1.4 RP1 die Hotels schonend in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Wie die Gemeinde Leidersbach mitteilt mussten bereits Maßnahmen wie z.B. die Erstellung eines Leerstandkatasters oder ein kommunales Förderprogramm für Leerstände in den Ortskernen ergriffen werden.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. fordert in diesem Zusammenhang, dass die geplanten Hotels, sofern sie unvermeidlich sind, so flächensparend wie möglich gebaut werden und sich in ihrer Bauweise in die Landschaft eingliedern sollten.

Nach Ansicht des Bayerischen Bauernverbandes wäre ein Golfplatz sicher besser als die im Flächennutzungsplan derzeit vorliegende Planung als Gewerbefläche. Es bestehe aber sicher Einigkeit darin, dass diese Planung von Gewerbe völlig überholt ist und somit kein Vergleichsmaßstab für einen Golfplatz sein könne. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt und das Fachzentrum für Agrarökologie sehen dies genauso.

Die Interessensgemeinschaft „Golf in Leidersbach“ erwartet im Zusammenhang mit den bereits geplanten weiteren Freizeit- und Erholungsanlagen in allen Ortsteilen, dass innerhalb kürzester Zeit eine völlig neu strukturierte Gemeinde mit wesentlich besseren Zukunftsperspektiven geschaffen werden könne.

Sowohl aus bauaufsichtlicher, wie aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen den Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 9-Loch-Kurzplatz und das Familien-, Golf-, Sport- und Tagungshotel, sowie gegen die in der 3. Planungsvariante zum Raumordnungsverfahren für den Golfplatz westlich von Leidersbach vorgesehenen zusätzlichen Einrichtungen für den Tourismus wie z.B. Schwimmteich mit Liegewiese, Minigolfplatz, Grüner Spielplatz, Beach-Volleyball etc. aus Sicht des Landratsamtes Miltenberg keine Einwände.

8.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Gemäß der Begründung zu Ziel B VI 1.1. Abs. 3 LEP kommen, wie dies auch der Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain in seiner Stellungnahme darstellt, Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung nur dann in Betracht, wenn auf Grund der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist. Im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung kann ausnahmsweise eine nicht angebundene Lage in Betracht

kommen bei Bauleitplanungen, die konkret für ein Vorhaben erstellt werden, das auf spezifische Standortvorteile angewiesen ist, die sich an einem an Siedlungseinheiten angebundenes Standort nicht realisieren lassen.

Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde kann ein Hotel im Ortskern nicht die Funktion eines Golfhotels ausfüllen. Es gehört gerade zur Konzeption und ist der ausschlaggebende, spezifische Standortvorteil des Hotels, ortsnah und fußläufig zum Golfgeschehen zu sein. Ähnlich sieht es mit dem Familienhotel aus, dessen Konzept es ist, nahe zu den Freizeiteinrichtungen gelegen zu sein, um diese entsprechend nutzen und pflegen zu können. Aus diesem Grunde sieht die höhere Landesplanungsbehörde in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain einen Ausnahmetatbestand im Sinne der Begründung zu Ziel B VI 1.1. Abs. 3 LEP gegeben und die Hotelplanungen unter diesem Aspekt als LEP-konform an.

Bisher ist das betreffende Gebiet weitgehend als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei sich Gewerbebetriebe wohl auch vor dem Hintergrund einer nicht optimalen Verkehrsanbindung bisher nicht angesiedelt haben. Eine derartige Ausweisung dürfte nach den aktuellen Normen wie insbesondere Ziel B VI 2.4 LEP kaum noch möglich sein, nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde kann das Vorhaben dazu beitragen, dass diese – aus heutiger Sicht Fehlplanung – endgültig der Vergangenheit angehört. Statt dessen sind im Sinne von Ziel A I 3.4.2 LEP umfangreiche, zusammenhängende Flächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich sowie für die wohnortnahe Erholung geplant.

Hinsichtlich der Kulturlandschaft (siehe Kapitel C 5.1.4) und des Landschaftsbildes (siehe Kapitel C 4.4) wird das Projekt als verträglich angesehen, die gewachsene Siedlungsstruktur kann sich durch die zu erwartende Belegung des Ortes positiv weiterentwickeln, wobei die natürlichen Lebensgrundlagen gewahrt und den in der „Wirtschaftsstrukturuntersuchung für die Gemeinde Leidersbach“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) geäußerten Bedürfnissen (siehe Kapitel C 7.1.1) im Sinne von Grundsatz B VI 1 LEP angepasst werden. Auf das Ortsbild kann sich das Vorhaben dann positiv auswirken, wenn das örtliche Handwerk sowie der Einzelhandel (siehe Kapitel C 2.3.4) durch den zunehmenden Tourismus gestärkt und somit Leerstände vermieden oder gar beseitigt werden.

Die Versiegelung von Freiflächen findet nur im unbedingt notwendigen Ausmaße statt; so ist beispielsweise als Belag für die Stellflächen Schotterrasen vorgesehen. Lediglich für die Fahrbahn ist eine Pflasterdecke geplant, die jedoch teilweise schon vorhanden ist. Grundsatz B VI 1.1 Abs. 2 steht dem Vorhaben nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde daher nicht entgegen.

Die Hotels sowie die Stellflächen sollen im Sinne von Grundsatz B VI 1.5 Abs. 1 LEP eingegrünt und schonend in die Landschaft einbezogen werden. Durch die Umplanung des Hotelstandortes im Entwurf 3 ist es gelungen, dass besonders bedeutende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Hanglagen im Sinne von Ziel B VI 1.5 Abs. 2 LEP freigehalten werden.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung kann festgestellt werden, dass das Anbindeziel dem Vorhaben nicht entgegensteht und das Vorhaben den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsstruktur und zum gewerblichen Siedlungswesen entspricht.

9. Demographischer Wandel

9.1 Das Projekt im Hinblick auf den demographischen Wandel

Durch den demographischen Wandel ist tendenziell davon auszugehen, dass Wohnungen und Wohnräume zunehmend weniger genutzt werden. Durch eine stärkere, touristische Ausrichtung der Freizeit-Erholungs-Achse Leidersbach - Hausen - Roßbach erwartet der Projektträger, dass freiwerdende Räumlichkeiten als Ferienwohnungen genutzt werden können, was der örtlichen Bevölkerung direkt zugute komme und ggf. Abwanderungstendenzen entgegen wirken könne. Es sei – bei Umsetzung der geplanten Tourismuskonzeption – auch damit zu rechnen, dass die vorhandenen Immobilien in Leidersbach, Hausen und sonstigen nahegelegenen Orten ihren Wert steigern können.

In fremdenverkehrsgeprägten Gegenden wie dem Spessart wird sich mit Urlaubsgästen, die nicht im Golf-, Sport- und Tagungshotel nächtigen wollen, nach Darstellung in den Raumordnungsunterlagen, eine verstärkte Nachfrage nach Ferienwohnungen einstellen. Dies sei sehr deutlich an den Plätzen in Geiselwind, in Marhördt, im Altmühltal und Oberzwieselau nachzuweisen. Insbesondere für die landschaftlich besonders reizvoll gelegene Ortschaft Hausen ergäben sich daraus weitere Möglichkeiten.

Der Projektträger erwartet, dass die neue Tourismuskonzeption mit Golfplatz, Hotels und Freizeitareal deutliche wirtschaftliche Impulse für Leidersbach und die umgebenden Gemeinden haben und das Arbeitsplatzangebot in der Region erheblich erweitern wird. Abwanderungstendenzen könne somit entgegengewirkt werden, bei vorhandenen Handels-, Gewerbebe- und Gastronomietrieben sei mit zunehmenden Aufträgen und Umsätzen zu rechnen. Negative Folgen des demographischen Wandels könnten damit gemildert werden.

9.2 Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG: (...) Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen sowie im Hinblick auf die noch fortwirkenden Folgen der deutschen Teilung; regionale Entwicklungskonzepte und Bedarfsprognosen der Landes- und Regionalplanung sind einzubeziehen.

Im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 wird die Problematik des demographischen Wandels nur wenig angesprochen. Der Bayerische Ministerrat hat am 22.05.2012 den Entwurf einer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Entwurf) beschlossen. Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern ist dem demographischen Wandel das Kapitel 1.2 gewidmet. Auch wenn dieses Kapitel in der nun vorliegenden Form noch keine Rechtswirkung aufweist – es handelt sich also noch nicht um Erfordernisse der Raumordnung – und bis zur endgültigen Fassung möglicherweise noch geändert wird, soll es aufgrund seiner Aktualität als Argumentationshilfe in die Abwägung einfließen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind im LEP-Entwurf insbesondere folgende Normentwürfe zu nennen:

1.2.1 LEP-Entwurf: Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G): Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(G): Der demographische Wandel soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, berücksichtigt werden.

1.2.2 LEP-Entwurf: Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G): Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.5 LEP-Entwurf: Vorhalteprinzip

(Z): Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

1.2.6 LEP-Entwurf: Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

9.3 Wesentliche Äußerungen aus der Anhörung

Mit Blick auf die Demographie wurde von Privat die Frage gestellt, was an Leidersbach attraktiv sei um junge Leute im Ort zu halten. Es gebe nur wenige Arbeitsplätze, Gewerbebetriebe könnten u.a. wegen der Entfernung zur nächsten Autobahn nur schwer angesiedelt werden. Industrie und überörtliches Gewerbe sei abgewandert und verlagere sich immer noch in die Nachbargemeinden wie Großwallstadt und Niedernberg, die durch ihre weiten Täler und hervorragende Infrastruktur ideale Voraussetzungen für Industrie und Gewerbe böten. Durch den Einwohnerrückgang dürfte auch der Standort der Schule auf weite Sicht hin in Frage gestellt sein und noch weitere negative Entwicklungen würden sich einstellen. Dies alles seien keine guten Aussichten, um in Leidersbach wohnen zu bleiben. Mit der nun vorgelegten Planung würden Perspektiven aufgezeigt, die eine neue Ausrichtung und Weiterentwicklung Leidersbachs erkennen ließen. Es würden Arbeitsplätze geschaffen sowie das vorhandene Handwerk und der Einzelhandel, insbesondere die heimischen Bekleidungshäuser gestärkt. Der Tourismus würde angekurbelt und Leidersbach könnte als eine der stärksten Partnergemeinden des Tourismusverbandes Spessart-Räuberland dastehen. Mit einem Naherholungsgebiet „auf der Höhe“ würde Leidersbach für Alle attraktiver werden und der „Landflucht“ der Jüngeren entgegensteuern.

9.4 Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der demographische Wandel findet inzwischen spürbar auch in Unterfranken statt. Das besondere hierbei ist, dass diese Entwicklung nahezu alle gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Bereiche beeinflusst. Neben dem Rückgang der Bevölkerung ist auch die Alterung der Gesellschaft sowie die Internationalisierung, die sich insbesondere in den Verdichtungsräumen abzeichnet, eine Herausforderung. Der klare Trend weist auch für den Landkreis Miltenberg auf einen deutlichen Bevölkerungsrückgang hin.

Die Gemeinde Leidersbach will ihre weitere Entwicklung insbesondere durch ein Tourismus- und Freizeitkonzept vorantreiben. Bei Verwirklichung der umfangreichen Maßnahmen mit Freizeitgelände, Golfplatz sowie Familien- und Sporthotel, deren Einrichtungen teilweise auch der ortsansässigen Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, wird sich die strategische Ausrichtung des Ortes, die derzeit noch von einer eher extensiven Landwirtschaft und den Resten einer ehemals florierenden Textilwirtschaft geprägt ist, deutlich verändern. Nach Auswertung der Raumordnungsunterlagen und der Anhörungszuschriften kann festgestellt werden, dass das Vorhaben das Potential hat, die Entwicklung des Ortes in eine neue, zukunftsweisende Richtung zu lenken. Für die Bür-

ger Leidersbachs und der Nachbarorte wird die Attraktivität durch die Freizeiteinrichtungen deutlich erhöht. Insbesondere der Badeteich mit Schwimmgasse, aber auch die sonstigen Freizeiteinrichtungen wie Beach Volleyball Felder etc. schaffen völlig neue, ortsnahe Möglichkeiten der Erholung. Die Anlegung neuer Rad-, Wander- und Nordic-Walking-Wege mit einem abwechslungsreichen Ambiente und einer deutlich attraktiveren Ausstattung an Rast- und Unterstellmöglichkeiten bieten den Bürgern eine bisher nicht dagewesene Vielfalt der sportlichen Freizeitbetätigung. Auch während der Wintermonate halten die Hotels üblicherweise gerne genutzte Freizeit- und Sportmöglichkeiten parat wie z.B. Saunagarten oder Fitnessraum. Diese Attraktivierung der Freizeitmöglichkeiten kann dazu beitragen, dass die Wertschätzung Leidersbachs durch die ansässigen Bürger wieder zunimmt und Abwanderungsgedanken entgegenwirkt.

Noch wichtiger als eine attraktive Heimat ist jedoch die Möglichkeit, ortsnahe seinen Lebensunterhalt zu verdienen. Der Golfplatz sowie die beiden Hotels bieten eine bedeutende Zahl an neuen Vollzeit- sowie Teilzeitarbeitsplätzen für die Einwohner, sollte die Konzeption so wie geplant auch verwirklicht werden (siehe Kapitel C 2.2).

Durch das Vorhaben soll eine erhebliche Zahl an Touristen nach Leidersbach gelenkt werden, die üblicherweise dort auch konsumieren. Von einigen Betroffenen wird erwartet, dass hierdurch das vorhandene Handwerk, die Gastronomie und der Einzelhandel, insbesondere die heimischen Bekleidungshäuser, gestärkt werden (siehe Kapitel C 2.3). Wohnraum, der aufgrund der Demographie nicht mehr von der ansässigen Bevölkerung genutzt wird, kann ggf. als Ferienwohnungen angeboten werden, was neues Einkommenspotential eröffnet, Leerstände vermeidet und sich auf die Immobilienwerte positiv auswirken kann.

Das Vorhaben kann daher dazu beitragen, räumlichen Auswirkungen des Demographischen Wandels zu begegnen, Abwanderungen durch Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen entgegenzuwirken, die Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern, ein attraktives Arbeits- und Lebensumfeld zu schaffen, die zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu bewahren und die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten. Es kann wichtige Impulse für eine zukunftsweisende Entwicklung setzen und negativen Folgen des demographischen Wandel entgegenwirken. Ohne ein zukunftsweisendes Konzept ist abzusehen, dass sich der demographische Wandel in Leidersbach verschärfen wird.

Zusammenfassend ist die höhere Landesplanungsbehörde der Ansicht, dass das Vorhaben im Hinblick auf den Demographischen Wandel in besonderer Weise den o.g. Erfordernissen der Raumordnung und Intentionen entspricht.

10. Raumordnerische Gesamtabwägung

Als Ergebnis der Gesamtbetrachtung

- der vom Vorhabensträger vorgelegten Verfahrensunterlagen,
- der im Raumordnungsverfahren insbesondere durch die Anhörungen gewonnenen Erkenntnisse und
- anhand der Erfordernisse der Raumordnung

wird die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens „Tourismus-Konzeption Leidersbach mit Familienhotel sowie Golf-, Sport- und Tagungshotel sowie Neubau eines 18-Loch-Golfplatzes mit 9-Loch-Kurzplatz, Freizeitbereichen und Hotelstandort westlich von Leidersbach“ aus Sicht der Raumordnung festgestellt. Allerdings besteht in einigen Punkten im Detail noch Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit den Fachbehörden. Die Prüfung des Bedarfs und der wirtschaftlichen Grundlagen und Perspektiven des Projektes ist dagegen nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange ist festzustellen, dass das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf den Tourismus sowie die Arbeitsplatzsituation den Erfordernissen der Raumordnung

in hohem Maße entspricht. Die Gemeinde Leidersbach versucht mit diesem Vorhaben die Gemeinde strategisch neu auszurichten indem sie zahlreiche neue Freizeitangebote schaffen, bestehende Freizeitmöglichkeiten ausbauen und verbessern (v.a. Wegesysteme) sowie bisher nicht vorhandene Tourismusbetriebe wie Golfplatz und hochwertige Hotels ansiedeln will. Insbesondere in den neuen Tourismusbetrieben sind zahlreiche neue Arbeitsplätze vorgesehen. Es ist bei Umsetzung der Planungen auch damit zu rechnen, dass das Vorhaben belebend auf die vorhandene gewerbliche Wirtschaft wie Einzelhandel und Handwerk auswirken wird und den Erfordernissen der Raumordnung ebenso entspricht. Das Projekt kann dazu beitragen, einen zukunftsgerichteten Strukturwandel für Leidersbach einzuleiten.

Hinsichtlich der Wasserwirtschaft kann das Vorhaben grundsätzlich so gestaltet werden, dass Schadensereignisse aufgrund von Hochwasser künftig gemildert werden sowie sonstige wasserwirtschaftliche Belange wie der Schutz des Wassers oder die Nutzung des Wassers angemessen gewürdigt werden. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass eine entsprechend detaillierte, schlüssige Gesamtkonzeption mit entsprechenden Nachweisen im Raumordnungsverfahren nicht vorgelegt wurde. Um die wasserwirtschaftlichen Belange vollständig mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen, sind in den nachfolgenden Verfahren die notwendigen wasserwirtschaftlichen Details darzulegen und in enger Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsbehörden zu klären. Dies erscheint nach Auswertung insbesondere der Stellungnahmen der Wasserwirtschaftsbehörden bei Beachtung der Maßgaben A 4 und A 5 grundsätzlich möglich. Somit stehen die wasserwirtschaftlichen Belange dem Vorhaben nicht grundlegend entgegen.

Das Vorhaben liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart. Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft lassen sich bei Beachtung der einschlägigen Maßgaben vermeiden, auf ein vertretbares Maß reduzieren oder ausgleichen. Besondere Bedeutung kommt dem landschaftspflegerische Maßnahmen- und Gestaltungskonzept zu, dass auf Verbindung naturnaher Elemente (Biotopverbund), Entwicklung ungestörter Kernbereiche, Neuschaffung strukturreicher Lebensraumkomplexe, Erhalt wertvoller Flächen und Verbesserung der Lebensraumfunktion abzielt, und grundsätzlich geeignet erscheint, die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu kompensieren. Eine abschließende Wertung im Detail und die damit verbundenen Einzelentscheidungen sind Gegenstand der Genehmigungsplanung. In dem zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplan werden die naturschützerischen Belange sowohl bei der Errichtung und Ausgestaltung als auch bei der späteren Nutzung und Pflege des Platzes konkretisiert und die erforderlichen Maßnahmen im Einzelnen festgelegt. Dies gilt auch für die zu berücksichtigen weiteren naturschutzfachlichen Auflagen und Bedingungen sowie die Prüfung, ob durch den Bau und Betrieb der Anlage artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Diese sind in enger Abstimmung mit den Fachstellen des Naturschutzes durchzuführen und festzulegen, um raumverträgliche Lösungen zu erreichen, die nach dem Ergebnis der Anhörung aber grundsätzlich möglich sind. Eine Befreiung von Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde vom Landratsamt Miltenberg in Aussicht gestellt. Bei Beachtung von Maßgabe A 6 kann aus landesplanerischer Sicht festgestellt werden, dass das Vorhaben den diesbezüglichen Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Landwirtschaft wird das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der weltweiten Hunger- und Energieversorgungsproblematik aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde kritisch gesehen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird erheblich verkleinert. In der ersten Anhörung des Raumordnungsverfahrens zeigte sich, dass die damals gegenständlichen Entwürfe 1 und 2 kaum noch eine effektive landwirtschaftliche Nutzung ermöglichten. Im stark nachgebesserten Entwurf 3, der für diese landesplanerische Beurteilung verfahrensgegenständlich ist, ist es gelungen, zumindest die Böden mit den besten Ackerzahlen weitgehend zusammenhängend für die Landwirtschaft zu erhalten. Damit ist das Vorhaben zwar noch immer hinsichtlich der Landwirtschaft kritisch zu bewerten, lässt aber dennoch auch der Landwirtschaft eine nicht unerhebliche Fläche übrig, die durch Maßgabe A 7 gesichert wird. Zusätzlich sind Maßnahmen vorgesehen, die mögliche Härten insbes. für Nebenerwerbslandwirte abmildern sollen, wie z.B. Pflegearbeiten auf dem Golfplatz durch bisherige Landwirte oder neue Absatzmög-

lichkeiten für Produkte der örtlichen Landwirtschaft über die neuen Touristikbetriebe. Auch bei Beachtung der einschlägigen Maßgaben verbleibt hinsichtlich der Landwirtschaft ein Rest beeinträchtigter Belange, der mit entsprechendem Gewicht in die Gesamtbetrachtung eingestellt wird.

Hinsichtlich Flächenverbrauch, Kulturlandschaft und der Ausübung der Jagd kann festgestellt werden, dass das Vorhaben bei Einhaltung der Maßgabe A 7 den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Dies gilt ebenso für die Belange der ländliche Entwicklung und der Forstwirtschaft, die bei Beachtung der Maßgabe A 8 nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich der technischen Infrastruktur, was insbesondere die Zufahrten zum Projektstandort beinhaltet, konnte erst im Entwurf 3 eine tragfähige Lösung der Zufahrtsproblematik gefunden werden. So hatte sich herausgestellt, dass die zunächst geplante Zufahrt A in den Entwürfen 1 und 2 aus verschiedenen Gründen für den touristischen Durchgangsverkehr nicht geeignet ist. Die Zufahrten B und C sind aus landesplanerischer Sicht beide denkbar, eine Kombination aus beiden Zufahrten wäre aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde zu bevorzugen. Unter Beachtung von Maßgabe A 9 kann festgestellt werden, dass das Vorhaben hinsichtlich der technischen Infrastruktur den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Im Zusammenhang mit der nachhaltigen sozialen und kulturellen Infrastruktur ist festzustellen, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere unter den Aspekten „Erholung“ und „Sport“ in hohem Maße sowie bezüglich der Themenbereiche „Sozialwesen“ und „Kultur“ unter Beachtung von Maßgabe 10 ebenfalls entspricht.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung kann festgestellt werden, dass das Anbindeziel dem Vorhaben nicht entgegensteht und das Vorhaben positive Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und das gewerbliche Siedlungswesen entfalten kann. Damit entspricht das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung.

Im Hinblick auf den Demographischen Wandel entspricht das Vorhaben in besonderer Weise den Erfordernissen der Raumordnung.

Fazit: Das Vorhaben ist hinsichtlich der Bedeutung für die Landwirtschaft kritisch zu sehen. Die diesbezüglichen Belange können bei der Abwägung allerdings trotz der entsprechenden Gewichtung unterliegen, wenn nach sachgerechter Abwägung anderen Belangen ein noch stärkeres Gewicht zu geben ist. Den landwirtschaftlichen Belangen stehen insbesondere die Belange des Tourismus, des Arbeitsmarktes, der Erholung, des Sportes sowie die Perspektiven hinsichtlich des Demographischen Wandels entgegen. Unter diesen Aspekten entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung in hohem Maße. Bei Beachtung der jeweiligen Maßgaben entspricht das Vorhaben auch hinsichtlich der Themenschwerpunkte Natur und Landschaft, ländliche Entwicklung, Forstwirtschaft, technische Infrastruktur, Sozialwesen, Kultur und nachhaltige Siedlungsentwicklung den Erfordernissen der Raumordnung. Somit stehen einem beeinträchtigten Belang zahlreiche positiv zu beurteilende Aspekte entgegen, denen in ihrer Summe letztendlich ein höheres Gewicht beizumessen ist. Die Wasserwirtschaftlichen Belange gehen neutral in die Abwägung ein, da sie bei Beachtung der Maßgaben dem Vorhaben zwar nicht entgegen stehen, ihre positive Wirkung allerdings auch nicht bewiesen ist.

Bei Abwägung aller relevanten Belange entspricht das Vorhaben bei Beachtung der unter A. 1 bis A. 10 genannten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung.

D. Hinweise

1. Realisierbarkeit, Bedarf, Umsetzung

1.1 Das Projekt im Hinblick auf die Realisierung, den Bedarf und die Umsetzung

Nach Durchführung des Raumordnungsverfahrens ist vorgesehen, dass bei einer positiven Beurteilung im Raumordnungsverfahren ein Investor die weitere Projektentwicklung und Durchführung mit Genehmigungsplanung etc. übernehmen.

Der Projektträger sieht einen Bedarf für die gegenständliche Planung. Insbesondere die Nähe zum internationalen Luftdrehkreuz Rhein-Main und zum Wirtschafts- und Finanzstandort Frankfurt mache eine Golf / Hotelkombination in herrlicher landschaftlicher Lage äußerst attraktiv. Der Projektträger rechnet bezüglich der Golfplatzerrichtung mit einer Umsetzung in drei zeitlich getrennten Arbeitsschritten - 9-Loch-Platz mit Übungseinrichtungen - 9-Loch-Kurzplatz - Erweiterung auf 18-Loch.

Auf Grundlage der landesplanerischen Beurteilung beabsichtigt die Gemeinde, mit Investoren und Grundstückseigentümern weiter zu verhandeln, damit in separaten Baugenehmigungsverfahren baldmöglichst der Antrag zur Errichtung von Hotels und Golfplatz gemäß den Vorgaben gestellt werden kann. Ein Baubeginn wäre aus Sicht des Projektträgers im Frühjahr 2013 wünschenswert.

Aus Erfahrungen mit ähnlichen Golfplatz-Projekten (z.B. Golfplatz Ingolstadt, Golfplatz Erlangen) erwartet der Projektträger, dass nach positivem ROV-Ausgang auch in Leidersbach einige der bisher nicht zur Verfügung stehenden Parzellen zusätzlich angepachtet, getauscht oder erworben werden können. Damit würden sich neue Planungsvarianten anbieten, die sich noch besser an den Zielen von Biotopvernetzung und Biotopaufbau in Kombination mit optimaler Spielbahnführung orientieren.

1.2 Äußerungen aus der Anhörung

Mehrfach wurde in der Anhörung angezweifelt, dass die dargestellten Planungen auch realistisch umzusetzen seien. In diesem Zusammenhang wurde u.a. vom „Größenwahn“ gesprochen. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich während der Anhörung ein konkreter Investor gemeldet hat, der glaubhaft dargelegt hat, dass er ein Familienhotel, wie in der Planung beschrieben, errichten und dieses auch betreiben möchte. Er äußerte, dass der Standort auf Grund seiner Lage in Deutschland und am Spessarttrand mit dem geplanten Golfplatz ideal für ihn sei.

Zahlreiche Beteiligte bezweifeln angesichts der im Umfeld Untermain es bereits stattlichen Anzahl von Golfplätzen, dass ein Bedarf an einem weiteren Golfplatz vorherrsche. Zudem werde zurzeit in der 5-6 km entfernten Nachbargemeinde Niedernberg ein weiterer Golfplatz gebaut, der sich überdies an der verkehrsgünstigeren B 469 befinde und somit vom potentiellen Kunden besser zu erreichen sei und damit einen erheblichen Standortvorteil gegenüber Leidersbach aufweise. Es wurde auch von Marktsättigung gesprochen sowie die Kostenintensivität dieser Sportart als Hemmschuh benannt. Welche Klientel angesprochen werden soll, und mit welchen Besucherzahlen gerechnet wird, bliebe unerwähnt. Viele Golfplätze hätten noch freie Kapazitäten. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des geplanten Golfplatzes wurde grundsätzlich in Frage gestellt.

Mehrfach wurde von privaten Befürwortern geäußert, dass sich für die Hotels nur Investoren finden ließen, wenn das ganze Umfeld stimme. Es sei daher wichtig, das Gesamtkonzept mit Golfplatz und Freizeitanlagen zu verwirklichen. Lage und Landschaft, die wichtigsten Kriterien für einen Golfplatz, seien „1A“. Es gebe zwar mehrere Golfplätze in der Umgebung, nicht aber einen Premium-Golfplatz mit diesem Konzept und Größe zu akzeptablen Preisen. Bei der Lage und bei

diesem Gelände sei es nicht schwer, einen Golfplatzinvestor zu finden, der einen Premium-Platz baue und dabei von seinen Mitgliedern akzeptable, moderate Preise verlange. Solch ein Golfplatz fehle in der Region und werde von vielen Golfern erwartet.

Vom Bund Naturschutz e.V. wurde eine völlig andere Nutzung (Umstellung auf ökologischen Landbau) bzw. eine deutlich veränderte Konzeption (Verkürzung auf 18 bzw. sogar 9 Spielbahnen durch Wegfall des Kurzplatzes) vorgeschlagen.

1.3 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

Grundsätzlich sind die genannten Bedenken betreffend Bedarf und Realisierungschancen nachvollziehbar, dies gilt jedoch auch für die Argumente der Befürworter, die durchaus einen Bedarf für das Vorhaben sehen. Zu dieser Thematik ist grundsätzlich festzustellen, dass Gegenstand der landesplanerischen Beurteilung das Vorhaben ist, wie es sich aus den vom Träger eingereichten Verfahrensunterlagen ergibt. Im Raumordnungsverfahren findet keine Bedarfsprüfung statt. Dies gilt im vorliegenden Fall auch im Hinblick darauf, dass gleichzeitig in nur geringer Entfernung in der Gemeinde Niedernberg ein weiterer Golfplatz gebaut wurde.

Die vom Bund Naturschutz e.V. vorgeschlagenen Alternativnutzungen sind ebenfalls nicht Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung. Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Leidersbach, das hier gegenständliche Projekt in geeigneter Weise unter Einhaltung der Maßgaben im Abschnitt A umzusetzen.

2. Finanzielle Aspekte für die Standortgemeinde

2.1 Äußerungen aus der Anhörung

Die „Aktiven Landwirte und Grundstückseigentümer“ sowie mehrere Privatpersonen legen dar, dass mit dem Bau eines Golfplatzes auch finanzielle Verpflichtungen auf die Gemeinde zukommen würden. Dies liege zum Einen daran, dass eine große Zahl an Grundstücken benötigt würde und die Gemeinde zurzeit versuche, diese zu kaufen, zum anderen daran, dass die Gemeinde zu infrastrukturellen Maßnahmen gezwungen werde.

2.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

In wiefern die Gemeinde Leidersbach sich finanziell engagiert, um die Realisierung des Vorhabens zu sichern, liegt in der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Leidersbach und ist nicht Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung.

3. Swingolf

3.1 Äußerung aus der Anhörung

Der Bayerische Bauernverband kritisiert, dass alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Freizeitangeboten ohne massive Eingriffe in die Agrarstruktur und Umwelt nicht vorgelegt und geprüft wurden. So brauche zum Beispiel eine Swingolfanlage wesentlich weniger Fläche. Sie seien tatsächlich auf Familien mit breitem Spektrum in der Einkommenssituation abgestellt und opferden nicht die landwirtschaftliche Kulturlandschaft. Ebenso könne auf Geländemodellierung, Be- und Entwässerung im aufwendigen Stil eines Golfplatzes verzichtet werden. Eine solche Anlage sei im gesamt Raum zwischen Nürnberg und Frankfurt nicht vorhanden und würde das bestehende Angebot um eine neue Facette erweitern.

3.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

Gegenstand der landesplanerischen Beurteilung ist das Vorhaben, wie es sich aus den vom Träger eingereichten Verfahrensunterlagen ergibt. Die Errichtung einer o.g. Swingolfanlage wurde in der Entwurfsphase diskutiert, das Konzept konnte die Planverantwortlichen jedoch nicht überzeugen und wurde somit nicht Gegenstand des Vorhabens und der Raumordnungsunterlagen. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde könnte eine Swingolfanlage in der Tat eine sinnvolle Ergänzung zum aktuellen Tourismuskonzept darstellen. Sollte ein solches Vorhaben zukünftig doch noch geplant werden, wäre dies ggf. ergänzend zu diesem Raumordnungsverfahren landesplanerisch zu überprüfen.

4 Pferdezucht

4.1 Äußerung aus der Anhörung

Ein Grundstücksbesitzer plant die Entwicklung eines Pensionspferdebetriebs mit Gruppenhaltung der Pferde in Stall, Hof und Koppel und versucht derzeit, durch einen entsprechenden Flächentausch eine Lösung zu finden. Die bisher angebotenen Flächen seien jedoch zu klein.

4.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

H.E. würde das Angebot eines Pensionspferdebetriebes in Leidersbach grundsätzlich gut die Tourismuskonzeption als neue Facette ergänzen. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde sollte geprüft werden, ob geeignete Flächen auf dem Gemeindegebiet Leidersbachs oder in der näheren Umgebung (ggf. durch Flächentausch) zur Verfügung gestellt werden können.

5. Solarpark

5.1 Äußerung aus der Anhörung

Es wurde die Frage gestellt, wie die Nutzung evtl. nur einer Teilfläche für einen Solarpark aussehen würde.

5.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

Vor dem Hintergrund der Energiewende ist die Errichtung von Solaranlagen h.E. grundsätzlich positiv zu sehen. Hinsichtlich der geplanten und hier verfahrensgegenständlichen Tourismuskonzeption würde ein Solarpark wohl nur schwer in das Konzept zu integrieren sein. Ggf. könnten im Bereich der Hotels bzw. der Hoteldächer Solaranlagen entstehen, wenn dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen. In jedem Falle bedarf es bei einer ggf. geplanten Errichtung von Solaranlagen von den zuständigen Fachbehörden entsprechender Genehmigungen. Eine Überprüfung der Errichtung von Solaranlagen in Leidersbach ist nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

6. Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße in Leidersbach

6.1 Äußerung aus der Anhörung

In einer privaten Stellungnahme wurde der Vorschlag gemacht, entlang der Kreisstraße in Leidersbach einen Fuß- und Radweg zu bauen. An vielen Stellen gebe es nur einen einseitigen Bürgersteig.

6.2 Hinweis aus Sicht der Raumordnung

Hinsichtlich der geplanten Tourismusausrichtung der Gemeinde Leidersbach ist dies sicherlich ein Vorschlag, der den Tourismuswert der Gemeinde weiter erhöhen würde und sich gut in die vielfachen Maßnahmen einreihen dürfte. Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde, derartige Vorschläge auf Umsetzung und Finanzierung zu prüfen. Eine Überprüfung der Errichtung von Rad- und Fußwegen außerhalb des Plangebiets des Vorhabens ist nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens.

7. Weitere Hinweise aus der Anhörung

Im Zuge der Anhörung wurden von verschiedenen Beteiligten Hinweise und Anregungen gegeben bzw. Forderungen erhoben, die bei der Detailplanung und Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Hausen bittet darum, bei künftigen Planungen die Darstellung und Kennzeichnung der Gemarkungsgrenze und die Bezeichnung „Gemarkungsgebiet Hausen“ - auch verbal - aufzuführen.

Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen an Baudenkmalern (in Neubaugebieten können u.U. Flurdenkmäler betroffen sein) oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.

Die Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg bittet, ihr eine genehmigte Fassung des Plans mit Beschluss zur gegebenen Zeit zu überlassen und erinnert im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen an ihr Gewerbeflächen-Informationssystem (GIS).

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, bittet die PLEdoc GmbH um unverzügliche Benachrichtigung.

8. Abschließende Hinweise

1. Diese landesplanerische Beurteilung besitzt nur für das konkret vorgelegte Vorhaben Gültigkeit. Sie gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Etwaige landesplanerisch relevante Änderungen der Planung bedürfen ggf. einer erneuten Überprüfung.

2. Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) ein.

3. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die landesplanerische Beurteilung ergeht kostenfrei.

Würzburg, 31.08.2012
Regierung von Unterfranken

Golsch