



# Regierung der Oberpfalz

Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Frau  
Doris Weiss  
Senefelderstr. 95  
70176 Stuttgart

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Aktenzeichen  
33-4160 SAD 28

Telefon 0941 5680- 236	Telefax 0941 5680- 499	Name / Direkt-E-Mail-Adresse: Herr Schultz johannes.schultz@reg-opf.bayern.de	Zimmer-Nr: A 130	Datum 22.01.2007
------------------------------	------------------------------	---	---------------------	---------------------

Vollzug der Baugesetze und des Naturschutzrechts;  
Ihre Eingabe vom 18.10.2006 wegen eines bei Weißenhof/Überfuhr, Stadt Nittenau, geplanten Campingplatzes

Sehr geehrte Frau Weiss,

wie Sie wissen, hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz die Regierung der Oberpfalz gebeten, die Angelegenheit rechtlich zu würdigen und Ihre dorthin gerichtete Eingabe zu beantworten. Nachdem uns das Landratsamt Schwandorf zwischenzeitlich über die Sache informiert und uns die dortigen Akten übersandt hat, kommen wir nunmehr darauf zurück und teilen Ihnen dazu Folgendes mit:

Das geplante Vorhaben besteht im Wesentlichen aus dem eigentlichen Campingplatz und einem Sanitärgebäude mit Aufenthaltsraum und Kiosk nördlich von Weißenhof, einer Pferdekoppel und einem Zeltplatz für Bootswanderer mit Liegewiese westlich von Weißenhof, sowie aus einer Pferdekoppel mit einem mobilen Unterstellzelt für Pferde und einem Zeltplatz mit Liegewiese südlich von Weißenhof. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Die westlich und südlich von Weißenhof geplanten Anlagen befinden sich zum überwiegenden Teil außerdem im Überschwemmungsgebiet des Regen. Der hier betroffene Abschnitt des Regen selbst liegt in dem Natura 2000-Gebiet 6741-371 „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, welches im Rahmen des Dialogverfahrens (Nachmeldung zweite Tranche) im Jahr 2004 gemeldet wurde.

Bereits mit Vorbescheid vom 04.11.2003 hat das Landratsamt festgestellt, dass die nördlich und westlich von Weißenhof beabsichtigten Anlagen grundsätzlich zulässig sind. Mit Bescheid vom 20.12.2004 hat das Landratsamt die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt; davon umfasst sind die Anlagen, die bereits Gegenstand des Vorbescheides vom 04.11.2003 waren, sowie die südlich von Weißenhof geplanten Anlagen. Sowohl im Vorbescheidsverfahren wie auch im Baugenehmigungsverfahren waren das Wasserwirtschaftsamt Amberg und die untere Naturschutzbehörde beteiligt worden. Das Wasserwirtschaftsamt hatte unter bestimmten Bedingungen und Auflagen (wonach z.B. Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sowie quer zur Fließrichtung des Regens verlaufende Heckenstrukturen nicht zulässig sind und der mobile Unterstand für Pferde bei anlaufenden Hochwässern des Regen und einer sich abzeichnenden Überschwem-

Briefanschrift  
93039 Regensburg

Hauptgebäude  
Emmeramsplatz 8  
(Gebäude A, B und C)

Telefon: 0941 5680 - 0  
Telefax: 5680 - 199

Allgemeine Besuchszeiten  
Mo - Do: 8.30 - 12.00 Uhr  
13.30 - 15.00 Uhr  
Freitag: 8.30 - 12.00 Uhr

Konten  
Zahlungen nur an die mitgeteilten  
Konten der Staatsoberkasse Bayern  
-Buchungsstelle Regensburg-

Frachtschrift  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg

weitere Dienstgebäude  
Ägidienplatz 1 und 2  
(Gebäude D und E)

E-Mail:  
poststelle@reg-opf.bayern.de  
Internet:  
www.ropt.de

Nächste Bushaltestellen  
Ernst-Reuter-Platz  
Albertstraße  
Bismarckplatz

Stadtplan mit Anfahrskizze  
im Internet!

mungsgefahr des Grundstücks zu entfernen sind) keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben; entsprechende Auflagen wurden in dem Vorbescheid bzw. in der Baugenehmigung festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde hatte das Vorhaben zwar als „nicht unproblematisch“ beurteilt, da wichtige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betroffen sind. Unter der Voraussetzung der Aufstellung eines projektbegleitenden landschaftspflegerischen Begleitplans mit einer funktionsgerechten Ein- und Durchgrünung der Anlage sowie Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft hatte die untere Naturschutzbehörde jedoch ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben in Aussicht gestellt; nachdem der landschaftspflegerische Begleitplan vorgelegen hatte, wurde das Einvernehmen erteilt. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Bei der von hier aus erfolgten Prüfung der Angelegenheit sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass es zumindest zweifelhaft ist, ob das Vorhaben an diesem Standort rechtlich zulässig ist.

In wasserrechtlicher Hinsicht ist die durch das Landratsamt und unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes erfolgte Sachbehandlung nicht zu beanstanden. Der eigentliche Campingplatz sowie das Sanitärgebäude liegen außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes, und durch die Auflagen, die von dem Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen und vom Landratsamt auch in dem Vorbescheid bzw. in der Baugenehmigung angeordnet wurden, wird verhindert, dass die Anlagen, die sich im Überschwemmungsgebiet befinden, den Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstands, die Wasserrückhaltung oder die Gewässerbeschaffenheit nachteilig beeinflussen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer – von dem Vorbescheid bzw. der Baugenehmigung mit umfassten – Ausnahme von dem grundsätzlichen Verbot, bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten zu errichten, sind damit erfüllt. Insbesondere wird die Funktion des Überschwemmungsgebietes als natürliche Wasserrückhaltefläche nicht beeinträchtigt, da nach den Bescheidsauflagen Auffüllungen in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Aus Sicht des Naturschutzes hat sich in einem anderen Zusammenhang auch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu der vorliegenden Angelegenheit bereits geäußert, und zwar wie folgt:

*„Die Regenaue stellt eine landesweit bedeutsame Biotopverbundachse und einen Ausbreitungskorridor für feuchtigkeits- und gewässerbezogene Arten dar. Das Gebiet ist ein bisher relativ wenig belastetes und extensiv genutztes Erholungsgebiet. Die untere Naturschutzbehörde hat aus diesen Gründen ablehnend zu dem geplanten Campingplatz Stellung genommen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen hat das Landratsamt vor allem aus Gründen der Weiterentwicklung des sanften Tourismus und des Projekts »Oberpfälzer Seenland« einen baurechtlichen Vorbescheid und die Baugenehmigungen erteilt. Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes wurden verschiedene, von der unteren Naturschutzbehörde geforderte Auflagen und Hinweise in die Bescheide aufgenommen. Ein projektbegleitender Begleitplan arbeitet die zu erwartenden Einwirkungen auf Natur und Landschaft entsprechend der im BayNatSchG verankerten Eingriffsregelung ab.“* Weiter heißt es dort: *„Der geplante Campingplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet »6741-371 Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Cham und Donaumündung«. Das fragliche Gebiet wurde 2004 gemeldet und ist bis dato nicht in die EU-Gemeinschaftsliste eingetragen. Damit handelt es sich um ein sogen. potenzielles FFH-Gebiet. Für ein potenzielles FFH-Gebiet ist nach der Rechtsprechung des EuGH vom 13.01.2005 (C-117/03) keine förmliche FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Der Mitgliedstaat hat lediglich »angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen«. Nach dem Urteil des EuGH vom 14.09.2006 (C-244/05) setzt eine angemessene Schutzregelung voraus, dass die Mitgliedstaaten keine Eingriffe zulassen, die die ökologischen Merkmale dieser Gebiete ernsthaft beeinträchtigen könnten. Eine ernsthafte Beeinträchtigung ist dabei insbesondere immer dann gegeben, wenn ein Eingriff*

- *die Fläche des Gebiets wesentlich verringern,*
- *zum Verschwinden von in diesem Gebiet vorkommenden prioritären Arten führen*
- *oder aber die Zerstörung des Gebietes oder die Beseitigung seiner repräsentativen Merkmale zur Folge haben könnte.*

*Aufgrund der Lage des Campingplatzes, lediglich angrenzend an das FFH-Gebiet und die Größe des FFH-Gebiets von fast 4000 ha, kann eine ernsthafte Beeinträchtigung des Gebietes ausgeschlossen werden.“*

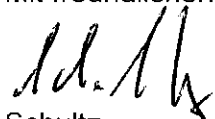
Dem ist aus der Sicht der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung der Oberpfalz nichts hinzuzufügen.

In baurechtlicher Hinsicht spricht unserer Auffassung nach Vieles dafür, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiertes – also wegen seiner Zweckbestimmung im Außenbereich bevorrechtigt zulässiges – Vorhaben handelt, wovon das Landratsamt bei der dort erfolgten Beurteilung aber ausgegangen ist. Voraussetzung für eine solche Privilegierung wäre, dass das Vorhaben seinem Zweck entsprechend sinnvoll und zweckmäßig nur im Außenbereich ausgeführt werden könnte. Das ist bei Campingplätzen aber grundsätzlich nicht der Fall; sie sind nämlich nicht zwangsläufig auf die Lage im Außenbereich angewiesen. Auch wenn das gegenständliche Vorhaben insbesondere Boot- und Radwanderern entlang des Regen dienen soll, ist es nicht ersichtlich, dass insoweit ein Campen bzw. Zelten notwendigerweise unmittelbar am Regen und in einer Außenbereichslage erforderlich wäre. Jedenfalls als sonstiges, also nicht-privilegiertes Vorhaben wäre es im Außenbereich jedoch unzulässig. Im Gegensatz zu den privilegierten Vorhaben, die trotz der gesetzlichen Vorgabe, den Außenbereich von baulichen Anlagen grundsätzlich freizuhalten, nach § 35 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nur dann unzulässig sind, wenn ihnen überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, sind sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich nur dann zulässig, wenn sie öffentliche Belange überhaupt nicht beeinträchtigen. Das wiederum ist hier aber schon deshalb der Fall, weil das Vorhaben der natürlichen Eigenart der Landschaft, die eben gerade in dem Nicht-Vorhandensein von baulichen Anlagen besteht, zuwiderläuft und dem Charakter der freien Landschaft wesensfremd ist. Als „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich wäre der Campingplatz daher nicht genehmigungsfähig gewesen und auch der Vorbescheid hätte nicht erteilt werden dürfen. Insoweit wäre eine vorherige Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes nötig gewesen (wobei hier offen bleiben kann, ob ein solcher Bebauungsplan auch in rechtsfehlerfreier Weise hätte aufgestellt werden können). Da die Baugenehmigung aber bereits am 20.12.2004 (und der Vorbescheid sogar schon 27.11.2003) erteilt wurde und bestandskräftig ist, kann sie nun nicht mehr zurückgenommen werden. Nach Art. 49 Abs. 4 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) kann das nämlich nur innerhalb eines Jahres nach Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse, die zu einer Zurücknahme berechtigen, erfolgen; der Sachverhalt, anhand dem die Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen war, war dem Landratsamt hier jedoch bereits bei der Erteilung der Baugenehmigung und auch schon bei der Erteilung des Vorbescheides vollständig bekannt.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass es bei der Baugenehmigung verbleibt und verbleiben muss, auch wenn sie in rechtsfehlerhafter Weise erteilt wurde.

Soweit der Vorhabensträger darüber hinaus in seinem Internetauftritt noch „zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten“ (Appartements, Holzferienhäuser) anspricht, liegen dem Landratsamt dafür keine Gestaltungs- bzw. Genehmigungsanträge vor; nach dem derzeitigen Stand beurteilt das Landratsamt die Zulässigkeit solcher zusätzlichen Anlagen im Übrigen selber als äußerst problematisch. Insoweit dürfte also mit der Erteilung entsprechender Genehmigungen nicht zu rechnen sein.

Mit freundlichen Grüßen



Schultz  
Oberregierungsrat