



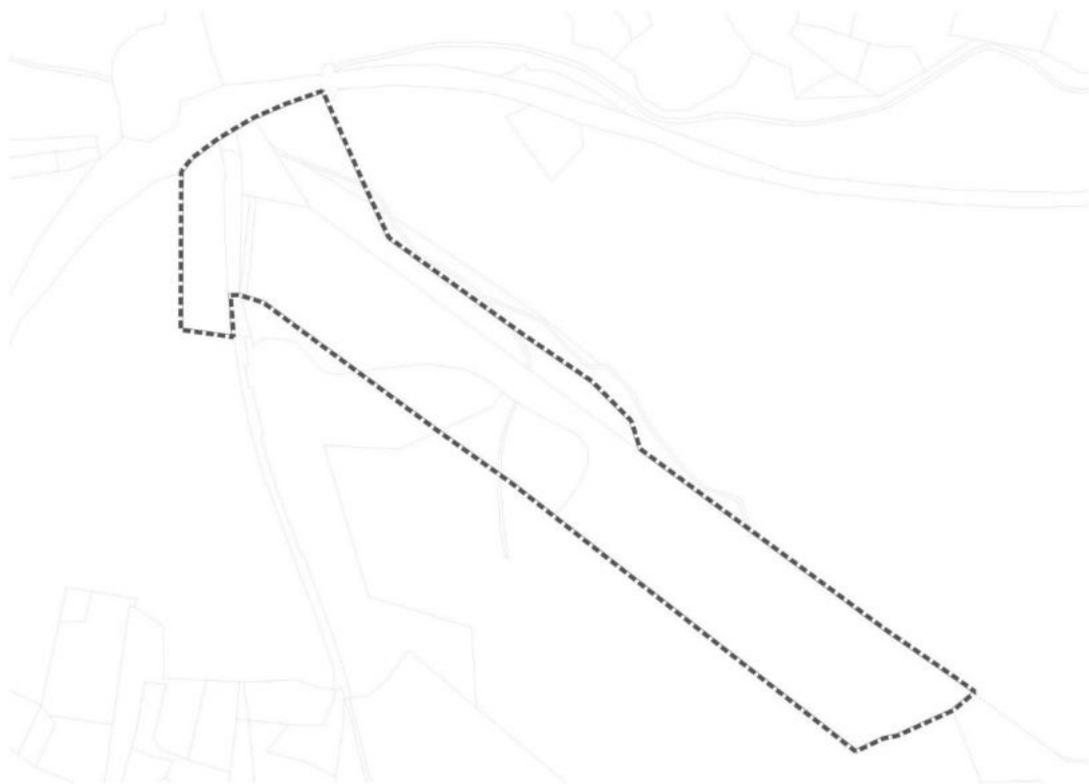
Markt Bodenmais

## **32. Änderung des Flächennutzungsplans und 9. Änderung des Landschaftsplans zum Neubau einer Allwetterrodelbahn am Erlebnisberg Silberberg**

### **Teil C1: Begründung**

Von Teil A – C Entwurf

Fassung vom 11.03.2024



**Erarbeitet für den Markt Bodenmais von:**



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Änderungsbereiches in der Marktgemeinde .....	4
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.2.1	Bestehendes Nutzung-, Orts- und Landschaftsbild .....	4
2.2.2	Denkmalschutz .....	5
2.2.3	Überörtliche Verkehrsanbindung.....	5
2.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
2.4	Rechtliche Ausgangslage .....	6
2.4.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.4.2	Landschaftsplan .....	7
2.4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	8
2.4.4	Wasserwirtschaft .....	8
<b>3</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Bedarf.....	9
3.2	Prüfung von Planungsalternativen / Standortvarianten .....	9
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Änderungsbereich, ohne Maßstab.....	4
Abbildung 2:	Darstellung Änderungsbereich der 32. Änderung im bestehenden FNP .....	7
Abbildung 3:	Darstellung Änderungsbereich der 9. Änderung im bestehenden LP.....	8
Abbildung 4:	Visualisierung des Betriebsgebäudes Talstation; Stand: Februar 2024 .....	10

## **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Silberberg ist ein 955 m ü. NHN hoher Berg in der Marktgemeinde Bodenmais. Mit seinen Freizeit- und Erholungsangeboten ist dieser Bodenmaiser Hausberg für die örtliche Tourismuswirtschaft bereits seit Jahrzehnten sowohl in den Sommer- als auch in den Wintermonaten von besonderer Bedeutung. So kann die Sesselbahnanlage am Silberberg in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet beispielsweise im Winter zum Ski- und Schlittensfahren sowie Schneeschuhwandern und im Sommer zum Wandern, als Zubringer zum Schaubergwerk Silberberg und als Zubringer zur Wannensommerrodelbahn genutzt werden. Für die Sommermonate wird den Besuchern eine 600 Meter lange Wannensommerrodelbahn Baujahr ca. 1980 geboten. Um auch künftig in den schneearmen Jahren als Tourismusstandort attraktiv und wettbewerbsfähig bleiben zu können, soll nun das Freizeitangebot am „Erlebnisberg Silberberg“ um eine Allwetterrodelbahn erweitert werden. Die geplante Allwetterrodelbahn kann ganzjährig betrieben werden. Die Baufläche der Allwetterrodelbahn befindet sich innerhalb des Bestandsareals von Skipisten und Seilbahntrasse der Silberbergbahn und fügt sich somit in das bestehende Freizeit- und Erholungsgebiet ein. Da für die Erschließung der Rodelbahn ebenso die bestehenden Strukturen genutzt werden können, werden kaum neue Flächen in Anspruch genommen.

Diese Planungen entsprechen nicht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan des Marktes Bodenmais. Für die Umsetzung der Allwetterrodelbahn ist somit eine Änderung der Pläne erforderlich. Der Markt Bodenmais verfügt über einen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan, die am 31.08.2004 entsprechend § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Regen genehmigt wurden. Der Beschluss für die hier vorliegende 32. Änderung des Flächennutzungsplans und die 9. Änderung des Landschaftsplans wurde am 25.07.2023 vom Marktgemeinderat gefasst.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Lage des Änderungsbereiches in der Marktgemeinde

Das Freizeit- und Erholungsgebiet Silberberg liegt im Süd-Osten der Marktgemeinde Bodenmais. Der Änderungsbereich liegt südlich der Schönebenstraße und umschließt sowohl die Skipiste und die Sommerrodelbahn im Osten, als auch die Parkplatzflächen im Westen der Barbarastraße.

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1672/30, 1664/3, 1664/20, 1672/31 und Teile der Flurstücke 1672/35, 1671/7, 1672/32, 1664/3, 1664, 1672, 1674/2, 1672/4, 1671/2, in der Gemarkung Bodenmais und umfasst insgesamt eine Fläche von 10,8 ha. Umgeben ist der Änderungsbereich zu allen Seiten von Waldflächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich, ohne Maßstab

### 2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

#### 2.2.1 Bestehendes Nutzung-, Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird besonders durch das Relief beeinflusst. Durch die hohe Anzahl an Bachtälern, Feldgehölzen und Wäldern wirkt das Landschaftsbild kleinteilig und vielfältig. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich entlang der Talflächen, wodurch eine organische Struktur ohne klaren Ortsrand entsteht, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Umgeben wird das Siedlungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden, Osten und Süden geht diese Tallage in die bewaldeten Hänge des Silberbergs über.

Das Umfeld von Bodenmais weist eine besonders hohe Dichte an Biotopen und anderen hochwertigen Landschaftselementen auf. So wurde auch der Silberberg im Süd-Osten der Gemeinde wegen seiner ökologischen Ausstattung als eigenes Schwerpunktgebiet im Landschaftsplan dargestellt. Aufgrund dieser hohen landschaftlichen Eigenart ist der Silberberg von einer stark touristischen Nutzung geprägt.

### 2.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt beziehungsweise gemeldet.

### 2.2.3 Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Freizeitanlage ist über die Schönebenstraße (Staatsstraße 2136) in Richtung Osten an die Bundesstraße 11 überörtlich angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Barastraße.

## 2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023)

Die Marktgemeinde Bodenmais liegt im LEP im ländlichen Raum.

Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 5.1 des LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Hinweis: Dem LEP zufolge haben der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Damit sichergestellt werden kann, dass der Neubau der Allwetterrodelbahn im Einklang mit der Natur erfolgt wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens vegetationskundliche und faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt.

### Regionalplan 12 – Donau-Wald

Der Markt Bodenmais ist raumordnerisch der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet (Regierungsbezirk Niederbayern). Dabei wird der im Landkreis Regen liegende Markt Bodenmais als Unterzentrum definiert.

Im Regionalplan werden für die Region verschiedene Ziele und Grundsätze formuliert:

- Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region [ist] [...] der Ausbau und die Nutzung standortspezifischer Stärken [...] anzustreben (zu RP Teil AI, G 3).
- Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen (zu RP Teil AII, G 1.4).
- Im Naturpark Bayerischer Wald sollen die vielfältigen, charakteristischen Landschaften mit ihren prägenden Elementen erhalten und gemäß dem jeweiligen Pflege- und Entwicklungsplan weiterentwickelt werden (zu RP Teil BI, G 2.4.3).
- Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln (zu RP Teil B IV, G 5.1).  
Hinweis: Der Naturpark Bayerischer Wald besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparke Bayerns. Hier sollen beispielhaft die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang gebracht werden. Der Ausbau bereits bestehender Strukturen ermöglicht eine gezielte Lenkung der Besucher.
- Eine Ausweitung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ist im Unterzentrum Bodenmais anzustreben (zu RP Teil AIII, G 2.2.3).

- Es ist von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (zu RP Teil B IV, G 2.1).  
Hinweis: Durch die Verbesserung des bestehenden Angebotes sollen die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden und zusätzlich ein bis zwei Ganzjahresarbeitsplätze am Silberberg entstehen.
- Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison, zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur, zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden (zu RP Teil B IV, G 5.2).  
Hinweis: Um die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismus- und Fremdenverkehrswirtschaft in der Region zu erhalten und auszubauen ist ein permanenter Anpassungsprozess an die Markterfordernisse notwendig. Hierbei ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass das Fremdenverkehrs- und Freizeitangebot kontinuierlich verbessert und wenn notwendig erneuert wird. Mit der geplanten Allwetterrodelbahn ist eine ganzjährige und nahezu witterungsunabhängige Nutzung möglich.
- Bei raumbedeutsamen Maßnahmen, insbesondere beim Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie des Fremdenverkehrs- und Freizeitangebotes, ist auf die orts- und gebietstypischen Eigenarten und Traditionen besonders zu achten (zu RP Teil B IV, G 5.4).  
Hinweis: Die Baufläche der Allwetterrodelbahn befindet sich innerhalb des Bestandsareals von Skipisten und Seilbahntrassen der Silberbergbahn.
- In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken (zu RP Teil B IV, G 5.8).  
Hinweis: Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des Landschaftsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Allwetterrodelbahn geschaffen, die in schneearmen Wintern ein zusätzliches touristisches Angebot schafft.

Somit werden mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und der 9. Änderung des Landschaftsplans die Ziele der Landes- und Regionalplanung umgesetzt.

## **2.4 Rechtliche Ausgangslage**

### **2.4.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich zu großen Teilen Waldflächen dar. Der Bereich der bestehenden Skiabfahrt und der Wannensommerrodelbahn wird als ein nicht als Biotop erfasster Magerstandort dargestellt. Der überwiegende Änderungsbereich liegt zudem innerhalb des ökologischen Schwerpunktgebietes Nr. 8. Angrenzend an den Änderungsbereich liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 6944-301.01 Silberberg. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald und fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Die bereits bestehenden Gebäude sind als Baubestand im Flächennutzungsplan eingezeichnet. Ebenso werden die bisherigen Freizeit- und Erholungsangebote, wie die Sommerrodelbahn, die Fläche für die Skiabfahrt, sowie die Sesselbahnanlage in der



Tierbestände erfasst und eine mit den Eigentümern bzw. Nutzern abzustimmende Planung erstellt werden.

Angrenzend an den Änderungsbereich liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) 6944-301.01 Silberberg. Das Freizeit- und Erholungsgebiet inklusive des Parkplatzes im Westen liegen nicht im FFH-Gebiet.

Die offenen Felsbildungen, wie sie im Süden des Änderungsbereichs dargestellt sind, wurden nachrichtlich aus vorhandenem Kartenmaterial übernommen. Lesesteinriegel stellen laut Landschaftsplan keine Biotope nach Art. 13d (1) dar, fallen aber unter den Schutz der Lebensstätten.

Der Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet entsprechend, verlaufen Wanderwege durch den Änderungsbereich und es wird ein Spielplatz und ein Wildgehege dargestellt.

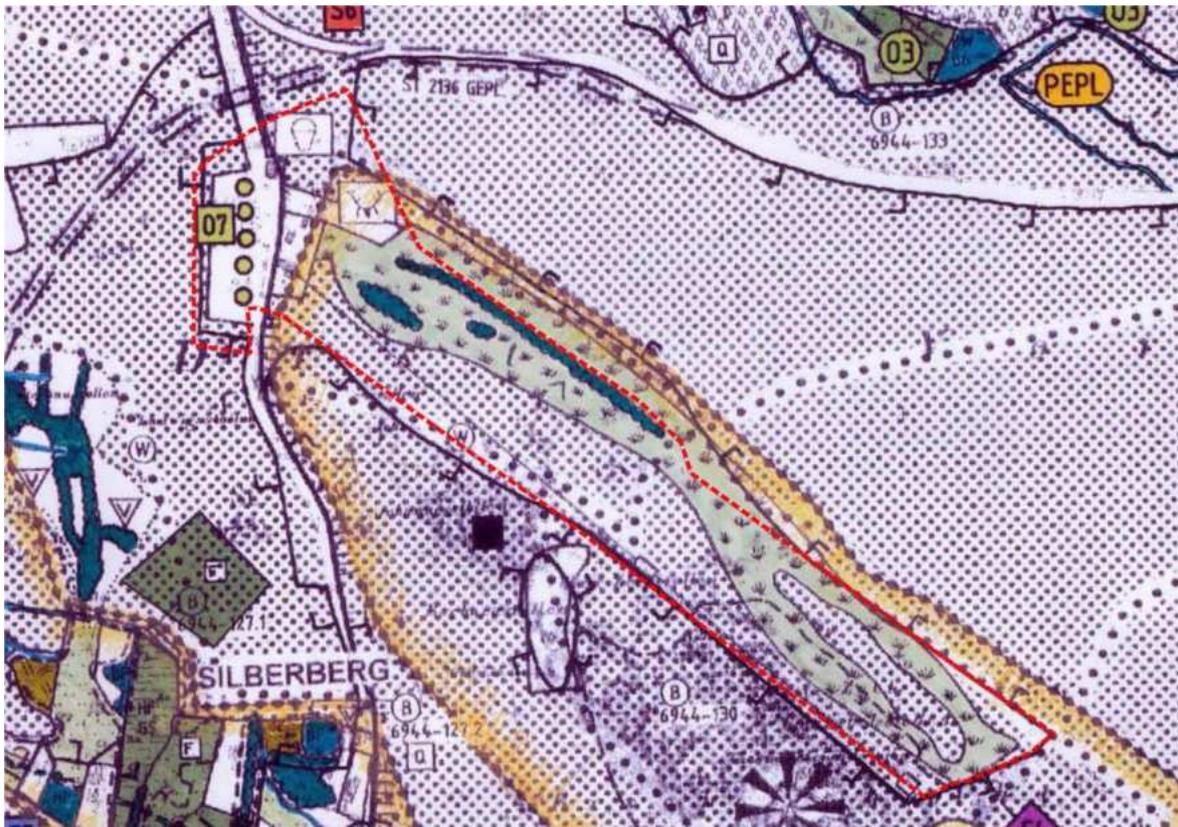


Abbildung 3: Darstellung Änderungsbereich der 9. Änderung im bestehenden LP

### 2.4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich wurde bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt.

### 2.4.4 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen keine Gewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen liegen nicht vor. Im Osten des Änderungsbereiches liegt ein Trinkwasserschutzgebiet.

### **3 Ziele und Zweck der Planung**

#### **3.1 Bedarf**

Ziel ist die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region. Insbesondere in den Tourismus- und Wintersportgebieten soll auf einen bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hingewirkt werden.

Mit dem Neubau einer Allwetterrodelbahn wird das Freizeit- und Erholungsgebiet Silberberg um ein Angebot erweitert, welches auch in Zeiten des Klimawandels bzw. mit unsicherer Schneelagen/ohne Schnee genutzt werden kann. Die geplante Allwetterrodelbahn kann nahezu witterungsunabhängig betrieben werden und ist somit für eine ganzjährige Nutzung geeignet. Im unteren Bereich der Allwetterrodelbahn hat bis 2023 eine Sommertubingbahn mit Förderbandanlage bestanden und wurde baurechtlich genehmigt. Die gesamte Anlage wurde im Vorgriff auf die geplante Allwetterrodelbahn bereits im Jahre 2023 zurückgebaut. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche prädestiniert für den Neubau.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

#### **3.2 Prüfung von Planungsalternativen / Standortvarianten**

Der Änderungsbereich am Silberberg ist bereits durch Wanderwege, Sesselbahnanlage, Skikinderland mit Schleplift und Förderbandanlage, Gebäuden, Erlebnisspielplatz, Schaubergwerk Silberberg und mit Parkplätzen erschlossen. Aufgrund der bereits bestehenden Struktur bietet sich das Areal für einen weiteren Ausbau des Freizeitangebots an. Insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Sommerrodelbahn und der Sesselbahnanlage inklusive Tal-, Mittel- (Ausstieg und Zustieg Silberbergwerk) und Bergstation kommt für den Markt Bodenmais keine andere Standortalternative in Frage. Der Verlauf der Allwetterrodelbahn orientiert sich an der vorhandenen Topografie und des für die Umsetzung notwendigen Gefälles sowie der technischen Machbarkeit einer Allwetterrodelbahn vom Typ Wiegand ohne die bestehenden Nutzungen zu stören. So bleibt die Skipiste weitestgehend unberührt, stattdessen verläuft die Allwetterrodelbahn im Süden der Skipiste möglichst flächensparend zwischen der bestehenden Sommerrodelbahn und der Sesselbahnanlage.

#### 4 Inhalt der Planung

Um das Vorhaben zu ermöglichen werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan geändert und an die Planungen angepasst. Inhalt der Änderung ist die Darstellung der Allwetterrodelbahn, sowie des neuen Betriebsgebäudes für die Allwetterrodelbahn im Tal (Ein- und Ausstieg Rodelbahn).

Der Bereich der Talstation und des neuen Betriebsgebäudes wird auf Ebene des Flächennutzungsplans als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Rodelbahnen und Skisport“ mit einer Gesamtgröße von 2,4 ha dargestellt. Möglich sollen dabei folgende Nutzungen sein: Sesselbahnanlage, Rodelbahnen, Skipisten, die der Sesselbahnanlage, Rodelbahnen, Skipisten dienende Gebäude sowie Nebengebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimentliste in Zusammenhang mit der Nutzung stehen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Garagen und Parkplätze. Diese Nutzungen entsprechen überwiegend dem bereits vorhandenen Bestand und den in der vorliegenden Änderung erläuterten Planungen. Die genaue Grenze des Sondergebietes orientiert sich an der aktuellen Grenze des FFH-Gebietes, den bestehenden Nutzungen, sowie den im Bestandsplan dargestellten Waldflächen.

Darüber hinaus wird eine Randsignatur für das Freizeit- und Erholungsgebiet Silberberg hinzugefügt. Der Verlauf dieser informellen Randsignatur orientiert sich an den aktuellen Grenzen des FFH-Gebietes und den bestehenden Nutzungen (Die Abweichungen in der Planzeichnung zwischen der dargestellten Randsignatur und der im rechtswirksamen FNP dargestellten Grenze des FFH-Gebietes sind in Zeichenungenauigkeiten des rechtswirksamen FNPs begründet). Einbezogen sind die pistentechnischen Bereiche bis zur Bergstation. Während sich die Nutzungen des Freizeit- und Erholungsgebietes, wie die Rodelbahnen und die Skipiste in diesem Bereich konzentrieren, sollen die Bereiche außerhalb der Randsignatur möglichst unberührt bleiben.

Die neu geplante schienengeführte Allwetterrodelbahn für Kinder und Erwachsene kann im Gegensatz zur bestehenden Sommerrodelbahn auch bei Schneefall und Regen also nahezu witterungsunabhängig betrieben werden. Mit dem Neubau wird somit ein zusätzliches touristisches Angebot für die schneearmen Winter geschaffen. Bestandteil der Anlage ist ein Betriebsgebäude mit Überdachung des Ein- und Ausstiegsbereiches, in dem sich unter anderem die Kasse, eine WC-Anlage, der Sanitärraum mit WC für Mitarbeiter, die Überwachung des Rodelbahnbetriebes sowie eine Rodelwerkstatt befindet.



Abbildung 4: Visualisierung des Betriebsgebäudes Talstation; Stand: Februar 2024

Die Bahn verläuft unmittelbar nördlich der Sesselbahnanlage mit einer Streckenlänge von ca. 770 m. Die Fahrzeuge rollen ausschließlich durch Schwerkraft bergab und sind durch eine Fliehkraft- und Wirbelstrombremse in ihrer Höchstgeschwindigkeit begrenzt.

Für die Erschließung kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wildtiergehege ist im aktuellen Bestand nicht mehr vorhanden und wird somit in die Darstellung der vorliegenden Änderungen nicht weiter übernommen.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

1. Ermöglichung einer geordneten Entwicklung im Plangebiet
2. Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Rodelbahnen und Skisport“
3. Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, insbesondere bei unsicherer Schneelage
4. Schaffung von Alternativen zum klassischen Wintertourismus zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft
5. Geringfügige Überplanung von extensiven Dauergrünland
6. Anpassung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans an den Bestand

## **6 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen des zu erstellenden naturschutzfachlichen Planungsbeitrags wird zum Bauantrag das Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche(n) ermittelt und die Maßnahmen konkretisiert. Laut unterer Naturschutzbehörde Regen besteht die Möglichkeit einer Entbuschung in den Hanglagen des Gipfelbereichs.