



Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich Ferienpark Allgäu / Leutkirch - Urlaub

Abschrift



Erläuterungen

Leutkirch im Allgäu, Januar 2011
ergänzt 28.03.11,
geändert und ergänzt 31.08.2011
geändert und ergänzt 15.12.2011

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
FB Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:
Gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor
Gez. Dipl.-Biol. Michael Krumböck

Leutkirch im Allgäu, 15.12.2011

Umweltbericht:
Gez. Dipl. Ing. Burchard Stocks
Umweltsicherung und Infrastrukturplanung
Tübingen

Gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Planerfordernis	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Raumordnerische Ziele und Grundsätze	2
1.2.1	Landesplanung	2
1.2.2	Regionalplanung.....	2
1.2.3	Zielabweichung nach § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg	3
1.2.4	Raumordnungsverfahren nach § 18 und § 19 Landesplanungsgesetz.....	3
1.2.5	Geplante Änderung des Flächennutzungsplans	6
2	Standortbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Historische Entwicklung des Geländes.....	7
2.3	Fläche und Profil	7
2.4	Verkehrliche Anbindung.....	7
2.5	Eignung des Geländes.....	8
2.6	Klima	8
2.7	Derzeitige Nutzung.....	8
2.8	Geologie und Hydrologie.....	9
2.9	Mineralischen Rohstoffe.....	9
2.10	Grundwasserschutz	10
2.11	Kampfmittelberäumung, Altlasten und Altlastverdachtsflächen, Bodenschutz	10
2.12	Natur und Landschaft.....	11
2.13	Sach- und Kulturgüter	12
2.14	Landwirtschaft	13
2.15	Forstwirtschaft.....	13
3	Projektbeschreibung	13
3.1	Art, Größe und Umfang der baulichen Anlagen und Außenanlagen	13
3.2	Geplante Anzahl der Ferienhäuser	13
3.3	Gastronomische Einrichtungen Geschäfte / Läden	14
3.4	Sport- und Freizeiteinrichtungen	14
3.5	Flächenbilanz	14
3.6	Infrastruktur	14
3.6.1	Energie	14
3.6.2	Wasser.....	15
3.6.3	Abwasserentsorgung.....	15
3.6.4	Abfallentsorgung.....	16
3.6.5	Brandschutz.....	16
3.7	Limnologie	16
3.8	Verkehrliche Erschließung	16
3.8.1	Äußere Anbindung (MIV, ÖPNV).....	16
3.8.2	Ergebnisse der Lärmberechnungen	17
3.8.3	Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung entlang der Zufahrtsstraße	17
3.8.4	Innere Erschließung.....	18
3.8.5	Anbindung an die Bahn	18
4	Umweltbericht	18
5	Zusammenfassung	19
6	Gutachten, Analysen, Literatur	20

1 Anlass, Ziele und Planerfordernis

1.1 Anlass

Zum Zwecke der Ansiedlung eines Holzkompetenzzentrums auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots Urlaub hatte der Gemeinderat am 17.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Industriegebiet Leutkirch – Süd / Urlaub beschlossen.

Zuletzt hat die Verwaltung der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in dieser Sache mit der Firma Klenk Holz AG über städtebauliche und Erschließungsverträge verhandelt. Diese Verhandlungen wurden seit Mitte 2008 nicht weitergeführt.

Davon ausgehend wurden verschiedene Gespräche mit anderen potenziellen Nutzern dieses Geländes geführt. Unter anderem auch mit einem Betreiber touristischer Einrichtungen. Dieses Unternehmen, Center Parcs Europe hat ein sehr starkes Interesse an der Realisierung eines ökologisch orientierten Ferienparks bekundet.

Von dem Vorhaben werden für die gesamte Region positive Impulse für die regionale Entwicklung erwartet. Touristische, ökonomische und ökologische Entwicklung des geplanten Gebietes stehen daher in einem hohen öffentlichen Interesse.

Vor allem die arbeitsmarktpolitischen Impulse sind von besonderer Bedeutung. Die Stadt Leutkirch weist einen deutlichen Auspendlerüberschuss auf. Mit dem bevorstehenden Wegzug des Schwäbischen Verlags und der aktuellen Wirtschaftskrise ist ein weiterer Stellenabbau zu erwarten.

Die Konversion des ehemaligen Munitionsdepots führt zu einer Entmilitarisierung der Fläche und deckt sich mit dem planerischen Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Am 27. September 2009 wurde in Leutkirch ein Bürgerentscheid durchgeführt. Auf die Frage: „Sind Sie dafür, dass anstelle eines Holzkompetenzzentrums auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots Urlaub die Ansiedlung eines Ferienparks ermöglicht wird?“ haben 11.619 Wahlberechtigte (95,1%) mit Ja beantwortet. Die Abstimmungsbe teiligung betrug 73,5%.

Der Gemeinderat hat am 2. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Ferienpark Allgäu / Leutkirch - Urlaub“ beschlossen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte bislang das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aitrach – Aichstetten. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aitrach – Aichstetten am 11. November 2009 gefasst.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und das parallel verlaufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans dienen, unter Beachtung des Grundsatzes einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde Altusried, auf deren Gemarkung ca. 15 % des ehemaligen Muna-Geländes liegt. Der Marktgemeinderat der Gemeinde Altusried, hat am 12.11.2009 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Ferienpark beschlossen.

Das gesamte ehemalige MUNA-Areal wurde durch die Center Parcs Allgäu GmbH mit notariellem Kaufvertrag vom 13.05.2011 erworben. Ein städtebaulicher Grundvertrag wurde zwischen der Stadt Leutkirch und der Center Parcs Allgäu GmbH ebenfalls am 13.05.2011 abgeschlossen.

1.2 Raumordnerische Ziele und Grundsätze

1.2.1 Landesplanung

Das Projekt steht mit den Erfordernissen der Raumordnung in besonderer Weise in Einklang, da Ferienparks von Center Parcs erfahrungsgemäß neue Gäste in die jeweilige Region bringen, die gerade das spezielle Konzept von Center Parcs bevorzugen. Der Ferienpark ermöglicht mit den überdachten Sport- und Freizeitmöglichkeiten auch eine ganzjährige Nutzung und damit eine Förderung des Tourismus auch außerhalb der Winter- und Sommerhauptsaison. Da erfahrungsgemäß ca. 60 % der Center Parcs Gäste Familien mit Kindern sind, wird auch dem Erfordernis familienfreundlicher Angebote in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die Erfordernisse für Einzelhandelsgroßprojekte (2.5.2 Z und G des Regionalplans bzw. Ziffer 3.3.7. des LEP Baden-Württemberg) sind nicht einschlägig, da die vorgesehenen Läden zum Einen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten und zum Anderen nicht für die Allgemeinheit, sondern nur für Center Parcs Kunden zugänglich sind.

Darüber hinaus steht das Vorhaben entsprechend den lokalen Bedingungen insbesondere mit folgenden Planzielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP BW) in Übereinstimmung:

Plansatz 2.4.3.3 G: *Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.*

Plansatz 3.4.3 G: *Der Bedarf an Bauflächen ist vorrangig auf ehemaligen oder frei werdenden **militärischen Liegenschaften** zu decken, sofern diese grundsätzlich für eine Bebauung oder Nachverdichtung geeignet sind.*

Plansatz 3.4.4 G: ***Größere Konversionsflächen**, die sich für eine gewerbliche Folgenutzung eignen, sind vorrangig interkommunal zu nutzen.*

Plansatz 4.3.5 G: *Von Altlasten ausgehende Gefährdungen sind zu beseitigen.*

Plansatz 5.4.1 G: *Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.*

Die geplante Ansiedlung eines Ferienparks fördert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

1.2.2 Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse (Lindau / B.) - Wangen im Allgäu – Leutkirch im Allgäu – (Memmingen). Gemäß Landesentwicklungsplan zählt Leutkirch zum Ländlichen Raum und ist Teil des strukturschwachen Bereichs „Württembergisches Allgäu“. Darüber hinaus gehört Leutkirch zum Erholungsraum Bodensee-Oberschwaben. Das vorhandene Erholungspotenzial soll durch gezielte Maßnahmen weiter ausgeschöpft werden.

Das „Entwicklungskonzept Fremdenverkehr Region Bodensee-Oberschwaben“ zeigt folgendes Leitbild auf:

Im Württembergischen Allgäu sollen vor allem familienfreundliche Erholungsformen und die Rehabilitation und Prävention weiterentwickelt werden. Alle Möglichkeiten zur Saisonverlängerung sollen genutzt, landschaftstypische und ökologisch wertvolle Bereiche geschützt und weitere kulturelle Angebote auch von überregionaler Bedeutung entwickelt und gefördert werden.

Das Vorhaben ist geeignet den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gerecht zu werden.

1.2.3 Zielabweichung nach § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg

Mit seiner Entscheidung vom 11.07.2007 hatte das Regierungspräsidium Tübingen für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industriegebiet Leutkirch-Süd / Urlau“ zur Ansiedlung eines Großsägewerkes sowie weiterer holzver- und -bearbeitender Betriebe eine Abweichung von den Zielen

- schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Plansatz 3.3.4)
- und schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz (Plansatz 3.3.5) zugelassen.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption anstelle des so genannten „Holzkompetenzzentrums“ ein Ferienpark anzusiedeln, hat die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu am 06.10.2009 die erneute Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 Landesplanungsgesetz von den Zielen des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“ 1996 beantragt. Das Verfahren wurde zusammen mit dem Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Abweichungen wurden mit Bescheid vom 16.09.2010 unter den Maßgaben des Raumordnungsverfahrens zugelassen.

1.2.4 Raumordnungsverfahren nach § 18 und § 19 Landesplanungsgesetz

Zweck des Raumordnungsverfahrens ist es, die raumordnerische Zulässigkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu prüfen, zu beurteilen und untereinander abzustimmen. (Raumverträglichkeitsprüfung). Darin eingeschlossen ist unter anderem die Prüfung, ob ein bestimmtes Vorhaben mit den raumbedeutsamen, das heißt überörtlichen Belangen des Umweltschutzes vereinbar ist. Darüber hinaus sind die raumbedeutsamen und überörtlichen Auswirkungen auf berührte Belange außerhalb des Umweltschutzes wie Raum- und Siedlungsstruktur, gewerbliche Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur usw. zu prüfen.

Nach § 1 der Raumordnungsverordnung (RoV), Anwendungsbereich, ist für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Mit Schreiben vom 16.12.2009 hat die Firma Center Parcs Europe sowohl beim Regierungspräsidium Tübingen als auch bei der Regierung von Schwaben die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für die Errichtung des geplanten Ferienparks beantragt. Da es keine rechtliche Grundlage gibt, die für den vorliegenden Fall ein gemeinsames Raumordnungsverfahren ermöglicht, haben die beiden Länder Bayern und Baden-Württemberg zwei getrennte Raumordnungsverfahren durchgeführt. Es fand jedoch eine enge Abstimmung der beiden Länder statt.

Am 13.01.2010 wurde gemäß § 19 Abs. 4 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz, LPIG das Raumordnungsverfahren durch das Regierungspräsidium Tübingen förmlich eingeleitet.

Die vorgelegten Planunterlagen wurden nach Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung vom 19.01.2010 im Bürgermeisteramt Leutkirch im Allgäu vom 26.01.2010 bis 26.02.2010 öffentlich ausgelegt, wobei insgesamt elf möglicherweise betroffene Privatpersonen Einsicht in die Unterlagen genommen, jedoch keine Stellungnahme abgegeben haben.

Darüber hinaus wurden weitere Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen beteiligt.

Am 16.09.2010 wurden die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens dem Antragsteller mitgeteilt. Das Verfahren wurde damit abgeschlossen.

Insgesamt kommt das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass der geplante Ferienpark im Urlauer Tann trotz der teilweise erheblichen Eingriffe in die Forstwirtschaft und der Schutzgüter „Boden“ und vor allem „Tiere und Pflanzen“ unter Beachtung der dargestellten Vorgaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Die raumordnerische Beurteilung im Rahmen des Raumordnungs- als auch des Zielabweichungsverfahrens - ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. *Zur Verringerung der Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft*
 - *sind alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten zu nutzen;*
 - *soll der Eingriff in den Waldbestand durch eine Optimierung der Planung, insbesondere durch die Verlagerung der im Nordosten geplanten Ferienhäuser an der NATO-Straße in zentralere Bereiche minimiert werden;*
 - *sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die erforderlichen Waldumwandlungen nach § 9 Landeswaldgesetz sowohl kartografisch als auch tabellarisch in beurteilungsfähiger Detailschärfe darzustellen. Gleiches gilt für die Rodungsflächen und die verbleibenden Waldbereiche innerhalb des Planungsbereichs;*
 - *sind geeignete Erstaufforstungsflächen im Naturraum in erforderlicher Größenordnung nachzuweisen, wobei die Aufforstungen grundsätzlich räumlich und funktional in dem vom Waldverlust betroffenen Raum erfolgen sollen. Eine Ausdehnung auf den Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platten“ oder auch auf das grenznahe bayerische Gebiet ist jedoch möglich;*
 - *sollen Ersatzaufforstungen möglichst auf Standorten erfolgen, die eine hochwertige und risikoarme forstliche Produktion ermöglichen (z.B. Vermeidung von Staunässe, steilen Hanglagen und erheblicher Windexposition);*
 - *ist ein einheitliches Kompensationsverhältnis in beiden Ländern anzustreben;*
 - *ist eine den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg entsprechende Abstandsfläche um die Häuser herum waldfrei zu belassen. Zur erforderlichen Breite der Abstandsfläche können in der nachfolgenden Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden;*
 - *ist im Zuge der Genehmigung des Vorhabens eine allgemeine und unentgeltliche Zugänglichkeit der Waldflächen sicher zu stellen, wobei die verbleibenden Waldflächen weiterhin sachgemäß zu bewirtschaften sind.*
2. *Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Grundwasser und die Wasserversorgung*
 - *sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide“ (Verordnung des Landratsamts Ravensburg vom 09.12.2005) zu beachten;*
 - *sind die für den Grundwasserschutz maßgeblichen Deckschichten im Zentral- und Südbereich zu erhalten;*
 - *sind im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren die limnologischen Anforderungen an die Waldseen genauer darzustellen;*
 - *sind die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die bestehenden Anlagen der Stadt Leutkirch in ausreichendem Umfang sicher zu stellen.*
3. *Zur Frage des Entstehens erheblicher Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft*
 - *sind die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wobei für unvermeidbare Beeinträchtigungen in den Folgeverfahren Maßnahmen zur Kompensation festzulegen sind;*
 - *sind alle Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung (z.B. Flächenzuschnitt und -anordnung, Versiegelung, Beläge, Lichtkonzept, Konzentration von Personen/ Aktivitäten, Erhalt ökologisch bedeutsamer Strukturen) auszuschöpfen;*
 - *soll der östlich der äußersten Erschließungsstraße verbleibende Randbereich möglichst ohne Zaun frei zugänglich sein, v.a. um im Zusammenwirken mit anderen geeigneten Maßnahmen eine Aufwertung der Funktion des teilweise auf bayerischem Gebiet verlaufenden Wildtierkorridors zu gewährleisten. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann dem Lückenschluss des in den Planunterlagen beschriebenen Wildtierkorridors östlich der Ferienanlage dienen;*

- wird zur Sicherung des Wildtierkorridors angeregt, baldmöglichst in einem weiten Umkreis Wildunfallsschwerpunkte aufzunehmen (Ist-Zustand). Im Rahmen eines Monitorings sollte in 5 und 10 Jahren nach der Inbetriebnahme des Ferienparks erneut die Wildunfallzahlen erhoben werden. Sofern sich in dieser Zeit neue Wildunfallsschwerpunkte herausgebildet oder bestehende sich verstärkt haben sollten, sind an diesen Stellen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Wildunfällen einzurichten;
- sind die in den Antragsunterlagen – insbesondere der UVU – dargelegten Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des ökologischen Gleichgewichts in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren;
- sind bezüglich des Eingriffs in die Avifauna alle Möglichkeiten der Vermeidung und Eingriffsminimierung im Rahmen der nachfolgenden Verfahren zu nutzen;
- soll sich der Suchraum für Kompensationsmaßnahmen für die Fauna, insbesondere Vögel und Fledermäuse, nicht nur auf Bereiche von Staats- und Stadtwald beschränken, sondern – ausgehend von den örtlichen Erfordernissen – auch andere konzeptionell erforderliche und günstige Bereiche einbeziehen, wie z.B. die Wälder in der Adelegg;
- sind die Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG in den nachfolgenden Verfahren umfassend abzuarbeiten; wobei im Rahmen der ggf. erforderlichen Ausnahmeanträge die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen konkreter darzustellen sind, als in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren;
- ist in den anschließenden Bauleitplanverfahren eine FFH-Vor- und ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörden durchzuführen, um die möglichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete durch Emissionen von Luftschadstoffen oder durch zusätzlichen Besucherdruck fachlich bewerten zu können;
- ist das energetische Konzept für den Ferienpark so auszulegen, dass die Immissionsgrenzwerte an den kritischen Punkten (v.a. beim NSG Taufach-Fetzachmoos) nach dem aktuellen Stand der Technik eingehalten werden. Dabei müssen nicht nur die Immissionen der Anlage an sich, sondern auch die Schadstoffe, die sich aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung ergeben, berücksichtigt werden;
- ist zur Vermeidung nachteiliger Folgen auf sensible Bereiche der Natura-2000-Gebietskulissen dem prognostizierten Besucherdruck durch Erholungssuchende mittels eines Konzepts zur regionalen Besucherlenkung entgegen zu wirken, wobei eine Abstimmung mit den betroffenen Institutionen (Naturschutzverwaltung, Naturschutzverbände und Gemeinden) auch über die Landesgrenzen hinweg erforderlich ist;
- sind die Auswirkungen auf die durch das spezielle Artenschutzrecht geschützten Arten und Lebensräume sowie die umliegenden FFH-Gebiete durch ein Monitoring über einen ausreichend aussagekräftigen Zeitraum zu verfolgen und fachlich zu bewerten; ggf. sind weitere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und des Erhaltungszustands der Populationen oder des Gebiets durchzuführen.

4. Zur Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild

- ist zur freien Landschaft hin ein ausreichend breiter Waldgürtel zu erhalten bzw. unter Wahrung der sonstigen Naturschutzbelange zu ergänzen bzw. im Bereich der Parkflächen auf eine landschaftsgerechte Gestaltung des Parkhauses zu achten. Die Gebäudehöhen sind auf maximal 22 m zu begrenzen.

5. Zur Verringerung des Eingriffs in den Boden

- sind durch eine sachgerechte, bodenschonende Planung Eingriffe in den Boden zu minimieren. Dies betrifft insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch Bauwerke und Wasserflächen sowie die zeitlich begrenzte Inanspruchnahme durch Bautätigkeit;
- ist im weiteren Genehmigungsverfahren die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (UM 2006) zu beachten;
- ist im Zuge weiterer Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl Jg.1999 Teil 1, Nr.36 v. 16.07.1999), insbesondere § 12 zu beachten;
- ist für den Bodenaushub (Oberboden und Unterboden getrennt) ein Verwertungskonzept zu erstellen;
- ist bezüglich der Altlastenerkundung und -sanierung in den nachfolgenden Planungen zu klären, welche Prüfwerte (nutzungsabhängig) für den Wirkungspfad Boden-Mensch

maßgebend sind und ob der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze relevant wird.

6. *Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes*
 - *ist sicherzustellen, dass die Regelungen des § 20 DSchG befolgt werden;*
 - *ist zum Schutz der im südlichen Bereich des MUNA-Areals vorhandenen Grabhügel bei der nachfolgenden Bauleitplanung eine ab Hügelfuß ca. 25 m umfassende Schutzzone einzuhalten, die weder für Gebäude noch für den „Play Hill“ beansprucht werden darf;*
 - *wird angeregt, möglichst viele der Bunkeranlagen mit Erdhügeln zu überdecken, damit sie als unterirdische Strukturen im Grundsatz erhalten bleiben.*
7. *Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs*
 - *sind eine ausreichende Anbindung an den überörtlichen Schienenverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr - ggf. mit einer Bushaltestelle im Bereich des Ferienparks - sowie eine angemessene Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten.*
8. *Die Energieversorgung ist sicher zu stellen, wobei im Rahmen eines gesamtenergetischen Konzepts die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien zu prüfen sind.*
9. *Bezüglich der vorgesehenen gewerblichen Nutzung innerhalb und außerhalb des Areals ist zu berücksichtigen:*
 - *bei einer zukünftigen Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets „Friesenhofen-Bahnhof“ ist die Verträglichkeit mit dem Ferienpark gesondert zu untersuchen;*
 - *zu einem nachhaltigen Umgang mit dem Rohstoff Kies sollte der bei den geplanten Baumaßnahmen anfallende Kies (z.B. bei der Anlage der geplanten Wasserflächen) als Rohstoff entweder durch den Vorhabensträger selbst genutzt oder vermarktet bzw. für andere Vorhaben bereitgestellt werden.*
10. *Es wird angeregt, in die nachfolgende Bauleitplanung eine Maßgabe zur Rückbauverpflichtung aufzunehmen, vorsorglich für den Fall, dass das Vorhaben nicht wie vorgesehen umgesetzt werden kann.*
11. *Es wird auf die Empfehlungen des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau - hingewiesen, ein hydrologisches Versickerungsgutachten zu erstellen, sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist. Weiterhin wird eine angemessene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*
12. *Alle in den vom Planungsbüro „Dipl.-Ing. B. Stocks, Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“ erstellten Unterlagen zum Raumordnungsverfahren dargestellten Möglichkeiten zur Vermeidung / Minimierung sind entsprechend den o. a. Maßgaben umzusetzen bzw. zu berücksichtigen.*

Die vorgenannten Maßgaben werden im Bebauungsplan und insbesondere im dazugehörigen Umweltbericht beachtet und teilweise über städtebauliche Verträge abgesichert.

1.2.5 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Die zu ändernden Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan noch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Erholung mit der Zweckbestimmung als Ferienpark. Gleichzeitig bleibt ein Großteil der Fläche als Wald (Erholungswald) erhalten. Die detaillierte Aufteilung erfolgt im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Für den Geltungsbereich bestehen keine sonstigen Fachplanungen, die bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen wären.

2 Standortbeschreibung

2.1 Lage

Das Gelände des ehemaligen Munitionsdepots befindet sich ca. 5 km südöstlich von Leutkirch.

Der nächstgelegene Teilort Hinzang befindet sich ca. 1km vom südlichen Rand des Geländes entfernt.

Im Westen befindet sich der Teilort Urlaub, im Norden der Weiler Allmishofen.

Der Teilort Frauenzell des Marktes Altusried, Freistaat Bayern, befindet sich östlich des Geländes in einem Abstand von ca. 1.500 m.

Es befinden sich keine Wohnbau- oder gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gelände. Das unmittelbare Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Vorhaben befindet sich ca. 8 km südlich vom Verkehrslandeplatz Leutkirch - Unterzeil. Luftrechtliche Belange werden nicht berührt.

2.2 Historische Entwicklung des Geländes

Der Bau der Munitionsanstalt geht auf das Jahr 1939 zurück, Die Munitionsanstalt bestand aus einer Vielzahl von im Wald gelegenen Bunkern und Freilagern; lediglich die Wirtschaftsgebäude und Arbeitsbaracken waren auf freiem Feld untergebracht.

Die Munitionsanstalt wurde Ende Oktober des Jahres 1940 in Betrieb genommen und diente zur Lagerung von chemischen Kampfstoffen und Munition.

Bereits ab März 1945 wurde, angesichts der näher rückenden Alliierten mit der Auflösung der Munitionsanstalt begonnen. Entgegen der Anweisung Hitlers wurde das Depot aufgrund der Befehlsverweigerung des Kommandanten Major Günter Zöller nicht gesprengt.

Der Standort wurde kampfflos an die französischen Truppen übergeben. Sie demontierten nahezu sämtliche baulichen Anlagen, holzten den gesamten Waldbestand ab und sprengten die noch vorhandenen Bunker.

Im Jahr 1960 übernahm die Bundeswehr das Gelände, die es wieder als Munitionsdepot nutzte. Mit den Stationierungsentscheidungen der Bundeswehr im Jahr 2004 wurde die Aufgabe des Standortes bis zum Ende des Jahres 2007 beschlossen. Seitdem ist das Munitionsdepot außer Betrieb.

2.3 Fläche und Profil

Die Gesamtfläche des geplanten Ferienparks Allgäu beträgt ca. 180 ha, davon ca. 153 ha auf Baden-Württembergische und ca. 27 ha auf Bayerischer Gemarkung. Sie besteht im Wesentlichen aus Wald.

Das Gelände stellt sich als Hochebene über der Leutkircher Heide dar. Diese Hochebene weist ein leichtes Gefälle nach Nordwest auf. Die Höhe über NN liegt im Südosten bei ca. 728 m über NN und im Nordwesten bei ca. 705 m über NN. Im Nordwesten liegt in einem kleinen Taleinschnitt der Eingangsbereich auf einer Höhe von ca. 682 m über NN. Das ist auch das Höhenniveau der Leutkircher Heide.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Der Standort wird verkehrlich ausschließlich über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Muna-Gelände in Leutkirch erschlossen. Leutkirch ist mit zwei Anschlüssen über die Autobahn A 96 an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Das Gelände wird über die Landesstraßen L 318 und L 319 ohne Ortsdurchfahrten erreicht. Mit der Bahnli-

nie München – Zürich besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die Flughäfen in Memmingen (ca. 26 km von Leutkirch entfernt) und Friedrichshafen (ca. 60 km von Leutkirch entfernt) bieten regelmäßige innerdeutsche aber auch europäische Flugverbindungen an.

2.5 Eignung des Geländes

Das Gelände wurde bis zum Jahr 2007 von der Bundeswehr als Munitionsdepot genutzt. Der Standort ist somit eine militärische Konversionsfläche.

Das Gelände ist aufgrund seiner günstigen Rahmenbedingungen nach Untersuchung auf und gegebenenfalls Beseitigung von Kampfmittelrückständen und schädlichen Bodenverunreinigungen sowie Beseitigung eines Teils der vorhandenen Bunkeranlagen für die Ansiedlung besonders gut geeignet.

2.6 Klima

Das Plangebiet liegt regional-klimatisch im Klimabezirk des schwäbischen Alpenvorlandes, das durch folgende wesentliche Klimadaten gekennzeichnet ist:

Jahresniederschlag:

Leutkirch: 1.100 mm

Adelegg: 1.400 mm

Mittlere aktuelle Verdunstung:

ca. 60% des Jahresniederschlags¹

Jahresdurchschnittstemperatur:

Leutkirch: 6,5 °C

Adelegg: 6-7 °C

Hauptwindrichtung:

Westen (26 %)

Tage mit Schneedecke:

Leutkirch: 40-60

Adelegg: 60-80

Besondere Bedeutung im Regional-klima besitzt die Talniederung der Eschach. Sie bildet eine wesentliche Strömungslinie der Frischlufterneuerung in weiter nördlich gelegene Gebiete, wobei sie auch aus den höher gelegenen Umgebungsbereichen abströmende Kaltluft aufnimmt. Typisch für das Alpenvorland ist die Seltenheit sowohl von Starkwindtagen als auch von windstillen Wetterlagen.

Die Ergebnisse der vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in Auftrag gegebene Studie „Regionale Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben“ sind im Umweltbericht enthalten.

Nennenswerte Emissionen sowie nachteilige Veränderungen des Lokal- und Regional-klimas sind – aufgrund der spezifischen Gestaltung und Nutzung eines Ferienparks - nicht zu erwarten.

2.7 Derzeitige Nutzung

Die Nutzung des Geländes als Munitionsdepot wurde im Jahr 2007 aufgegeben. Das Gelände blieb seither aus Sicherheitsgründen eingezäunt und wird durch einen privaten Sicherheitsdienst bewacht.

Es handelt sich hier um eine ca. 180 ha große Konversionsfläche (ca. 153 ha Baden-Württemberg und ca. 27 ha Bayern). Auf dem Gelände befinden sich ca. 23 km Straßen und Wege (meistens asphaltiert), ca. 22.000 m³ ehemalige Bunker (102), ca. 165.000 m³ umbauter Raum (156) neue Bunker und Gebäude.

¹ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsaltpast Muniti-
onsanstalt Urlau, März 2001; Seite 10

Teilweise sind Sicherungsmaßnahmen Altlasten durch Bodenauftrag und eine abschließende Kampfmittelberäumung erforderlich.

Das gesamte Gelände ist derzeit eingezäunt. Die Zaunanlage soll an mehreren Stellen geöffnet werden. Damit werden die Bedingungen für den Wildtierkorridor und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit verbessert, beziehungsweise geschaffen.

2.8 Geologie und Hydrologie

Die gesamte Fläche befindet sich auf den so genannten „Älteren Eschachsottern“. Es handelt sich hierbei um lagenweise verfestigte Kiese, welche zum Teil in stark sandiger Ausprägung vorliegen können.

Die Mächtigkeit des Schotters schwankt zwischen 5,0m und 43,4m. Die durchschnittliche Mächtigkeit im Bereich der ehemaligen Munitionsanstalt dürfte bei ca. 25,0m liegen.²

Unter den Älteren Eschachsottern folgt die Obere Süßwassermolasse. Überlagert werden die Eschachsotter von einer lehmigen Verwitterungsschicht (Mächtigkeit bis 2,0m).

„Nach Angaben der hydrogeologischen Karte befindet sich die Grundwasseroberfläche im Bereich des Urlauer Tanns zwischen 670,00m und 682,00m über NN, während sich die Geländeoberfläche zwischen 680,00m und 727,00m über NN bewegt. Dies deutet auf wechselnde Tiefenlagen des Grundwasserspiegels unter Geländeoberkante (zwischen 10,0m und 45,0m) hin. Dabei nimmt die Tiefe des Grundwasserspiegels unter Geländeoberkante von Nordwesten nach Südosten hin zu. Die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels liegt nach Aktenangaben bei ca. 20,0m unter der Geländeoberkante.“³

„Insgesamt liegt ein recht durchlässiger Untergrund vor. Ein nicht unerheblicher Teil der Niederschläge versickert und fließt unterirdisch ab. Aus diesem Grund sind im Urlauer Tann keine oberirdischen Fließgewässer ausgebildet. Dem durchlässigen Untergrund entsprechen Grundwasserfließgeschwindigkeiten von bis zu 59,0m/Tag im Urlauer Tal.“⁴

Dem Boden, als unvermehrbares Bestandteil des Ökosystems, kommt eine zentrale Bedeutung im Naturhaushalt zu. Ein solches Vorhaben ist grundsätzlich mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden, deshalb wird der Vorhabensträger alle Möglichkeiten zur Minimierung ergreifen. Mit der Kampfmittelerkundung und –beräumung sind sogar positive Auswirkungen auf den Boden verbunden. (Siehe dazu auch Umweltbericht) für den Bodenaushub wird ein Verwertungskonzept erstellt.

Bergbehördliche und Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes werden von der Planung nicht berührt.

2.9 Mineralischen Rohstoffe

Der baden-württembergische Teil des Plangebiets liegt fast vollständig auf einem nachgewiesenen und Großteils wahrscheinlich bauwürdigen Vorkommen von sandigen, z. T. etwas schluffigen, qualitativ guten Kiesen des Würm-Komplexes (ältere Eschachsotter; „Wgä“ auf der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt 8226 Isny i. Allgäu-Nord). Dieses langgestreckte, N–S orientierte Kiesvorkommen erstreckt sich von Hinzang im Süden bis nach Wuchzenhofen und Adrazhofen im Norden.

Das Vorkommen ist in der vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bodenschutz (LGRB) im Jahr 2000 für den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben erarbeiteten

² Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsalblast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 8

³ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsalblast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 8

⁴ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsalblast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 9

"Lagerstättenpotenzialkarte der oberflächennahen Rohstoffvorkommen in der Region Bodensee-Oberschwaben – Teil C: Rohstoffgeologische Bewertung junger Kiesvorkommen" unter der Vorkommensnummer RW-142 dargestellt, beschrieben und bewertet worden. Die nutzbare Kiesmächtigkeit im Plangebiet beträgt 15–20 m. Aufgrund des stellenweise etwas höheren Feinanteils wurde dem gesamten Kiesvorkommen im regionalen Vergleich ein geringes Lagerstättenpotenzial zugewiesen.

Durch die geplante Errichtung des Ferienparks wird das Plangebiet dauerhaft einer möglichen zukünftigen Kiesgewinnung entzogen werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im gültigen Teilregionalplan "Oberflächennahe Rohstoffe" der Region Bodensee-Oberschwaben (2003) als „Sondergebiet Bund (militärische Nutzung)“ dargestellt ist. Wohl nur aufgrund dieser damaligen Nutzung wurde das Plangebiet im Teilregionalplan verbindlich als Ausschlussgebiet für den Kiesabbau ausgewiesen. Nach Wegfall der militärischen Nutzung erscheint diese Ausweisung aus rohstoffgeologischer Sicht nicht mehr zwingend.⁵

Sollte bei den geplanten Baumaßnahmen im Ferienpark in größerem Umfang wirtschaftlich nutzbarer Kies anfallen (z. B. geplante Wasserfläche), wird erwogen diesen als Baustoff zu verwenden. Auf die beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Erkenntnisse zur Bodenbewertung wird verwiesen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass zur Sicherung des Grundwassers eine ausreichend mächtige Deckschichten im Zentral- und Südbereich erhalten bleiben müssen

2.10 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III B des mit Rechtschutzverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Die dort festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten. Der nördliche Bereich grenzt an die Schutzzone III A des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 14.01.2002 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Adrazhofen“.

Die in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Bestimmungen konkretisieren im Detail die den Grundwasserschutz betreffenden Vorgaben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans, bei der Verwirklichung der Vorhaben sowie den anschließenden Betriebsabläufen sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Damit kann, zur langfristigen Sicherung der Trinkwasservorsorge, eine Einschränkung der Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit weitgehend ausgeschlossen werden.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.11 Kampfmittelberäumung, Altlasten und Altlastverdachtsflächen, Bodenschutz

Die BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, Weingarten führte im Jahre 2006 eine technische Erkundung des Areals durch. Wesentliches Ziel dieser orientierenden Erkundung war die Aufarbeitung der vorliegenden Standortproblematik und eine Einschätzung des daraus resultierenden Gefährdungspotenzials. Sämtliche Erkundungsschritte wurden in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg durchgeführt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Es liegt keine großflächige Verteilung von Kampfmitteln vor.
- An keiner Stelle wurden chemische Kampfstoffe / -mittel gefunden, sondern lediglich Munition und Schrott

⁵ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg zum Scoping-Termin des Raumordnungsverfahrens vom 21.10.2009

- Es wurden analytisch keine erhöhten Gehalte an chemischen Kampfstoffen gefunden.
- Der überwiegende Teil der untersuchten Flächen ist unbelastet.
- Die Bausubstanz ist nach Abbruch in weiten Teilen (z.B. Beton und Asphalt) vor Ort verwendbar.
- Aus den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen und den geologischen Verhältnissen lässt sich keine Gefährdung des Grundwassers ableiten.
- Die Analysebefunde der untersuchten Grundwasserproben deuten auf keine Verunreinigungen hin.

Vor dem Beginn der Baumaßnahmen wird eine flächige Kampfmittelberäumung durchgeführt. Sie basiert auf einem Kampfmittelberäumungskonzept, das in enger Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Baden-Württemberg erstellt wird.

Im Zuge der Kampfmittelberäumung werden die bislang auffälligen Bereiche im Hinblick auf Altlastensicherung bzw. Altlastensanierung mittels Beprobung und Deklaration näher untersucht. In Abstimmung mit der Fachbehörde wird ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept erstellt.

Eine externe Entsorgung und / oder Verwertung (deponietechnische Verwertung) ist nur untergeordnet geplant. Sämtliche Aushubmassen sowie Baustoffrecycling sollen bei fachtechnischer Eignung vor Ort wiederverwertet werden

Mit der Nachnutzung des Geländes als Ferienpark wird die Fläche einer zivilen Nutzung zugeführt, so dass die militärische Nutzung ein für alle mal der Vergangenheit angehören wird.

Somit werden mit der Umnutzung des MUNA-Areals zu einem Ferienpark gleich zwei raumordnerische Ziele erreicht: Zum einen ein sorgsamer Umgang mit der begrenzten Ressource „Fläche“, da ein Eingriff in eine bisher ungenutzte Fläche vermieden wird, zum anderen die Hinführung des Geländes zu einer zivilen Folgenutzung.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.12 Natur und Landschaft

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs gehört das Gebiet zur naturräumlichen GroÙeinheit 04 Donau-Iller-Lech-Platte. Hier wiederum ist es dem südlichen Ausläufer der naturräumlichen Haupteinheit 041 Riss-Aitrach-Platten zugeordnet, einem vorwiegend aus Altmoränen gebildeten Höhengebiet, welches bereits im Übergangsbereich zur südlich gelegenen GroÙeinheit 03 Voralpines Hügel- und Moorland liegt. Zu dieser gehören die benachbarten naturräumlichen Haupteinheiten 033 Westallgäuer Hügelland (Süden und Südwesten) und 034 Adelegg (Osten und Südosten).

Bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Dies gilt insbesondere für Flächenzuschnitt und –zuordnung, Versiegelung, Beläge. Lichtkonzepte und den Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen.

Im östlichen Bereich des zukünftigen Ferienparks sind Maßnahmen zur Aufwertung der Teilfunktion des (teilweise auf bayerischem Gebiet verlaufenden) Wildtierkorridors geplant.

Zur Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild wird zur freien Landschaft hin ein ausreichend breiter Waldgürtel erhalten. Im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe auf maximal 22,00 Meter zu begrenzen.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.13 Sach- und Kulturgüter

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich die vorgeschichtlichen Grabhügel „Urlauer Tann Nord“.

Die Grabhügelgruppe umfasst – nach eingehender Geländeerkundung durch das Regierungspräsidium Tübingen / Denkmalpflege am 18.12.2006 – drei Grabhügel. Bei einer weiteren leichten Erhebung ist die Ansprache als Grabhügel unsicher. Diese liegt randlich des den Muna-Zaun innen begleitenden grasbewachsenen Streifens und könnte baubedingt sein. Demgegenüber sind die drei Grabhügel als runde flache Kuppen von etwa 15 m Durchmesser und ca. 0,5 m Höhe zu erkennen. Zwei der Hügel liegen innerhalb des „Muna-Geländes“, einer außerhalb auf dem Grundstück Flst. Nr. 619 - 620/1, Gemarkung Herlazhofen.

Bei weiteren klein dimensionierten Erhebungen und Vertiefungen im näheren und weiteren Umgebungsbereich dürfte es sich um ehemalige Baumwürfe handeln.

Archäologische Untersuchungen oder Funde sind bislang nicht bekannt. Nach vergleichbaren Befunden handelt es sich um Grabdenkmäler der frühkeltischen Hallstattzeit (8.-5. Jahrhundert v. Chr.). Zu rechnen ist mit zentralen Brandbestattungen der Älteren Hallstattzeit (8./7. Jahrhundert v. Chr.) und Körper-Nachbestattungen der Jüngeren Hallstattzeit (6./5. Jahrhundert v. Chr.). Auf die „Architektur“ der Grabdenkmäler können Stein- und Holzeinfassungen oder kreisförmige Gräben am Hügelfuß hinweisen. Zwischen und in der unmittelbaren Nachbarschaft der Grabhügel ist mit einfachen Begräbnissen zu rechnen, die keinen oder ursprünglich nur einen sehr kleinen Grabhügel besaßen.

Die Lage der dem Bestattungsort zugehörigen Siedlung ist unbekannt. Sie muss im Nahbereich vermutet werden.

Östlich der Grabhügelgruppe „Urlauer Tann N“ liegen eine Fahrstraße und an diese angelehnt ein barackenartiges Lagergebäude. Nordöstlich davon ist westlich des Fahrwegs im Wald der Damm einer ehemaligen Bahnlinie zu erkennen.

Da im Raum zwischen der Grabhügelgruppe und der Fahrstraße keine Hinweise auf weitere Grabdenkmäler gegeben sind, ist aus der Sicht der Archäologischen Denkmalpflege eine Schutzzone von 25 Meter ab Hügelfuß ausreichend, deren östliche Begrenzung von dem beim barackenartigen Lagergebäude gegebene Waldsaum in nordwestlicher Verlängerung zum ehemaligen Bahndamm gezogen werden kann. Diese Schutzzone ist auch deshalb erforderlich, weil neben den Grabhügeln als obertägig sichtbaren Grabdenkmälern im nahen Umgebungsbereich mit einfachen Begräbnissen zu rechnen ist, die ohne Überhügelung oder kleinem, zwischenzeitlich verflachtem Grabhügel angelegt wurden. Die Schutzzone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Erdbaumaßnahmen in der östlichen Peripherie der Schutzzone sind 2 Wochen vor geplantem Beginn zur Abstimmung einer archäologischen Begleitung anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich hingewiesen.

Dadurch, dass der Standort von Wald umgeben ist, wird das Vorhaben von außerhalb nur in Teilbereichen sichtbar sein. Eine optische Beeinträchtigung des Schlosses Rimpach, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG), das sich in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 3.500m von der südlichen Grenze des Geländes befindet, ist nicht zu befürchten.

Innerhalb des zu überplanenden Gebiets befinden sich entsprechend der ehemals militärischen Nutzung zahlreiche Bunkeranlagen. Dazu gehören Bunkerruinen aus der Zeit des Dritten Reiches sowie gut erhaltene Bunkeranlagen aus der Zeit des Kalten Krieges. In dieser Epoche wurden auf dem Gelände auch Prototypen errichtet, die später flächenhaft zur Anwendung gekommen sein sollen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass einige wenige Einzelbunker innerhalb des Gebiets aus wissenschaftlicher beziehungsweise

se konkreter aus militärgeschichtlichen Gründen die Qualitäten von Kulturdenkmälern aufweisen könnten. Einige dieser Bunker werden entweder in die Bebauung integriert oder mit Erdhügeln überdeckt, damit sie als unterirdische Strukturen im Grundsatz erhalten bleiben.

2.14 Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch die geplante Realisierung des Ferienparks im Urlauer Tann nicht unmittelbar betroffen. Indirekte Betroffenheiten ergeben sich über Lage und Umfang erforderliche Kompensationsmaßnahmen.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.15 Forstwirtschaft

Die forstliche Nutzung wird durch die geplante Realisierung des Center Parcs in erheblichem Umfang betroffen. Zwischen dem Vorhabensträger und der Forstverwaltung Baden-Württemberg wurden gemeinsame Kriterien definiert, die der Ermittlung des nachhaltigen Waldverlustes bzw. der Ermittlung des Umfangs derjenigen Waldflächen, die auch künftig als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes angerechnet werden können, zu Grund zu legen sind.

Der Masterplan und der Bebauungsplan werden so ausgelegt, dass Waldverluste minimiert werden. Ersatzaufforstungen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans festgelegt und vertraglich abgesichert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans geht die Umwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz einher. Zur Umsetzung im Rahmen des folgenden Bebauungsplans sind Umwandlungsgenehmigungen nach § 9 Landeswaldgesetz erforderlich.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

3 Projektbeschreibung

3.1 Art, Größe und Umfang der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Ein Ferienpark stellt ein nach einem einheitlichen Plan gestaltetes, kompakt gebautes und in der Regel von einer Gesellschaft betriebenes touristisches Großprojekt dar. Das Unterkunftsangebot umfasst bis zu ca. 5600 Betten, verteilt auf ca. 800 bis 1.000 Ferienhäuser, die ggf. in Abschnitten realisiert werden sollen. Ein umfangreiches Freizeitangebot, Gastronomie sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für den Bedarf der Gäste ergänzen die Struktur. Kennzeichnend ist ein überdachter Zentralkomplex, der neben einem Schwimm- und Erlebnisbad mit tropischen Pflanzen, zahlreiche Sport- und Spieleinrichtungen beinhaltet und damit einen witterungsunabhängigen Betrieb gewährleistet.

Wesentlicher Bestandteil des Freizeitkonzeptes ist das zunehmend bedeutender werdende Bedürfnis nach Natur und Landschaft. Deshalb spielen Baumbestände und Gewässer bei der Gestaltung des Ferienparks eine große Rolle. In diesem Zusammenhang ist auf den niedrigen Überbauungsgrad des geplanten Ferienparks hinzuweisen. Damit soll der Park selbst für Aktivitäten, wie Spazieren gehen oder Radfahren attraktiver werden.⁶

3.2 Geplante Anzahl der Ferienhäuser

Im Ferienpark sind ca. 800 bis 1.000 in das Waldgebiet eingebettete Ferienhäuser in zeitgenössischer Architektur geplant. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und werden in den Proportionen (Länge, Höhe, Breite), nach Dach- und Fassadenform sowie

⁶ Gutachten Regionalökonomische Effekte Center Parcs Bispinger Heide, Wenzel Consulting AG, Hamburg, März 2009

nach Farben und Baustoffen so ausgeführt, dass ein harmonisches maßstäbliches Gesamtbild des Ferienparks erzielt wird.

3.3 Gastronomische Einrichtungen Geschäfte / Läden

In dem Zentralgebäude sind neben der Verwaltung ein kleiner Supermarkt zur Versorgung der Gäste, weitere Läden, worin regionale Produkte angeboten werden können, sowie Restaurants/Cafés geplant.

3.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Den Kern der Sporteinrichtungen bildet ein ca. 5.000 m² großes Freizeit- und Spaßbad, das so genannte Aqua Mundo. Es werden dort vier Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Atmosphäre angeboten: „Aktiv“, „Kinder“, „Entspannung“ und „Freiluftbereich“.

Innerhalb des Ferienparks wird in den Innen- und Außenbereichen ein komplettes und breit gestreutes Angebot an Freizeitaktivitäten für Kinder und Erwachsene angeboten.

3.5 Flächenbilanz⁷

Das Planer- und Architektenteam von Center Parcs hat sukzessive das Flächenlayout und das zukünftige Nutzungskonzept dergestalt optimiert, dass die tatsächliche Neuversiegelung / zusätzliche Überbauung – soweit möglich – gemindert werden konnten.

Planungsgebiet Gesamt	Gesamt	Leutkirch	Altusried
	ca. 180,90 ha	ca. 153,50 ha	ca. 27,40 ha
Bauflächen	ca. 60,00 ha	ca. 50,40 ha	ca. 9,60 ha
<i>Davon:</i>			
<i>Zentrum, Versorgung</i>	ca. 5,20 ha	ca. 5,20 ha	---
<i>Bungalows</i>	ca. 54,80 ha	ca. 45,20 ha	ca. 9,60 ha
Verkehrsflächen	ca. 13,10 ha	ca. 11,60 ha	ca. 1,50 ha
Wasserflächen	ca. 3,80 ha	ca. 2,70 ha	ca. 1,10 ha
Grünflächen	ca. 7,70 ha	ca. 5,0 ha	ca. 2,7 ha
Waldflächen	ca. 96,30 ha	ca. 83,75 ha	ca. 12,55 ha

Eine ausführliche Flächenbilanzierung wird im Kapitel B.4.1. des Umweltberichtes vorgenommen.

Die Ferienhäuser haben eine Gebäudehöhe von 3,00 Meter, bzw. maximal 8,50 Meter (2-geschossige Gebäude mit geneigter Dachfläche). Das Zentralgebäude wird zwischen 17 Meter und 22 Meter hoch sein.

Da sich alle Gebäude im Wald befinden, werden sie von außerhalb des Geländes nicht sichtbar sein. Damit ist eine schonende Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

3.6 Infrastruktur

3.6.1 Energie

Eine detaillierte Planung der elektrischen Versorgung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der notwendigen Energie- und Infrastrukturplanung. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren raumbedeutsamen Zusatzleitungen erforderlich.

⁷ Bilanzierungsstand August 2011; basierend auf den aktuellen Masterplan. Abweichungen gegenüber dem Raumordnungsverfahren liegen darin begründet, dass im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung und der Abstimmung mit den Behörden Korrekturen vorgenommen wurden

Das energetische Konzept ist so ausgelegt, dass die Immissionsgrenzwerte an den kritischen Punkten (vor allem im Naturschutzgebiet Taufach-Fetzachmoos) nach dem aktuellen Stand der Technik eingehalten werden.

Weitergehende Hinweise erfolgen im Umweltbericht.

3.6.2 Wasser

Für den Ferienpark wird ein Bedarf an Frischwasser in Höhe von 160.000 m³ / Jahr erwartet. Das dem städtischen Wasserwerk insgesamt zur Verfügung stehende Wasserdargebot ist mit 3.000.000 m³ / Jahr ausreichend groß, um diesen Bedarf einschließlich zukünftiger Siedlungsentwicklungen mit den bestehenden vier eigenen Grundwasserbrunnen zu befriedigen.

Die hierfür erforderlichen Entnahmemengen sind Gegenstand eines unabhängig von der Ansiedlung des Ferienparks Allgäu beim Landratsamt Ravensburg eingeleiteten Verfahrens zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Verfahren zu einem positiven Abschluss gebracht wird.

Die Versorgung des Ferienparks Allgäu mit Frischwasser soll über den Anschluss an den Hochbehälter Luttolsberg erfolgen. Diese Versorgungsanlage ist mit 2.000 m³ Fassungsvermögen ausreichend dimensioniert, um eine ständige Verfügbarkeit und entsprechende Druckverhältnisse zu gewährleisten.

Die Herstellung der Wasserleitung von diesem Hochbehälter zum Ferienpark sowie der Aufbau eines Verteilungsnetzes im Ferienpark werden im Wege eines Erschließungsvertrags auf Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.

Eine ordnungsgemäße Versorgung des Ferienparks mit Frischwasser ist gewährleistet.

Die vorhandenen vier Brunnen auf dem Gelände sollen zur Speisung der geplanten Wasserflächen herangezogen werden. Für die geplanten Wasserflächen erfolgt parallel zum Bebauungsverfahren die erforderliche limnologische Planung, sowie die Durchführung der für die Realisierung erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

3.6.3 Abwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser aller Dächer und Wege wird in die künstlichen Wasserflächen abgeleitet bzw. auf dem Gelände versickert. Teilweise wird es zur Bewässerung der tropischen Bepflanzung in Aqua Mundo / Market Dome herangezogen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss das städtische Kanalnetz mit entsprechender Behandlung auf der städtischen Kläranlage.

Der Betrieb der städtischen Kläranlage Leutkirch ist aufgrund der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg vom 18.06.2010 und der Änderungsentscheidung vom 21.07.2011 bis zum 31.12.2025 genehmigt.

Mit dieser Erlaubnis wurde die Ausbaugröße der Kläranlage auf 100.000 EW und die Jahresschmutzwassermenge auf 3.000.000 cbm/a festgelegt. Der mit dieser Erlaubnis genehmigte Antrag des städtischen Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung vom 07.10.2009 führt den Nachweis, dass die Kläranlage Leutkirch die beantragten und genehmigten Ablaufwerte bei Berücksichtigung der zukünftig aus ihrem Einzugsgebiet zu erwartenden Schmutzfrachten einhält.

In der Prognose dieser Schmutzfrachten ist neben anderen Entwicklungsperspektiven im gewerblichen und industriellen Bereich auch das Schmutzwasser aus dem geplanten Ferienpark Allgäu (Feriengäste und Beschäftigte) mit einem Belastungswert von 4.000 EW berücksichtigt. Dies entspricht einer erwarteten Schmutzfrachtmenge aus dem Ferienpark Allgäu von 160.000 m³/Jahr.

Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Leutkirch im Allgäu stehen weitere Reserven zur Verfügung. Dieser Nachweis ist im Teil B „Abwassertechnische Berechnung des

Klärwerks Leutkirch nach DWA-Arbeitsblatt A 131“ der Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis (Erläuterungsbericht S. 31 ff) enthalten.

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage enthält die wasserrechtliche Erlaubnis dem Antrag des Eigenbetriebs folgend unter anderem die Auflage zum Neubau eines Schlammstapelbehälters und zur anschließenden Reaktivierung des Faulturms³, zur Erweiterung der Gebläse-Leistung und zur Installation einer Vorbehandlungsanlage für die industriellen Abwässer eines Grobeinleiters.

Diese Auflagen werden unter Einhaltung der in der Änderungsentscheidung des Landratsamtes vom 21.07.2011 enthaltenen Fristen umgesetzt.

Somit ist bei Anschluss des Ferienparks Allgäu an die städtische Kläranlage auch in Zukunft eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden städtischen Sammelkanal. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen zum und im Ferienpark werden im Wege eines Erschließungsvertrags auf Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.

Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung des Ferienparks ist gewährleistet.

Die erforderlichen hydrologischen Gutachten und erschließungstechnischen Planungen sowie die für die Realisierung erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.6.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebiets werden Wertstoff- und Restmüllbehälter für die ordnungsgemäße Entsorgung aufgestellt. Um den Entscheidungsspielraum der zukünftigen Gestaltung nicht einzuschränken wird auf die Festsetzung standortgenauer Flächen verzichtet.

3.6.5 Brandschutz

Das Verhalten der Personen im Ferienpark im Brandfalle regelt eine Brandschutzverordnung gemäß DIN 14096. Der Einsatz der Feuerwehr wird über Feuerwehrpläne geregelt. Der allgemeine Feuerlöschwasserbedarf wird von der Stadt Leutkirch sichergestellt.

3.7 Limnologie

Innerhalb des Gebiets sind Wasserflächen geplant. Sie sind Bestandteil des Ferienpark-Konzeptes. Neben der „technischen“ Funktion der Regenwasserbewirtschaftung erfüllen sie auch Erholungsfunktionen (Angeln, Bootfahren und ähnliches). Weiterhin werden diese neuen Wasserflächen die ökologische Vielfalt deutlich erhöhen indem neue Lebensräume entstehen. Für die Wasserflächen ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

3.8 Verkehrliche Erschließung

3.8.1 Äußere Anbindung (MIV, ÖPNV)

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Autobahn A-96 (Ausfahrt Leutkirch-Süd) und die Landesstraßen L 319 und L 318. Südlich von Haselburg wird der Ferienpark über die bestehende Zufahrtsstraße erschlossen.

Die Modus Consult Ulm GmbH hat im Auftrag der Stadt Leutkirch im Allgäu eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt⁸.

⁸ Verkehrliche Auswirkungen des Ferienparks; Modus Consult Ulm GmbH; 10.12.2009

Der Einzugsbereich von Ferienparks liegt im Allgemeinen über 200 km. Das Verkehrsaufkommen verteilt sich wie folgt:

- aus Richtung A 96 (L 319): ca. 90%
- aus Richtung Leutkirch (L 318-Nord): ca. 5%
- Richtung Isny (L 318-Süd): ca. 5 %

An einem An- und Abreisetag, an dem die Höchstbelastung zu verzeichnen ist, wird die Zufahrtstraße mit 2.790 Kfz/24 h belastet, die Mehrbelastung der L 318 südlich der Einmündung L 319 bei Haselburg beträgt 2.455 Kfz/ 24 h.

Auch an einem An- und Abreisetag verteilen sich die Verkehrsmengen über den Tag. Die Zufahrtstraße zum Ferienpark wird durch die Feriengäste in der Hauptverkehrszeit (zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr) mit rund 1.250 Kfz belastet, das ergibt eine durchschnittliche Belastung von 250 Kfz/h, in der Spitzenstunde zwischen 15.00 Uhr und 16.00 Uhr wird mit rund 360 Kfz/h gerechnet.

Mit dieser Datengrundlage wurde die Leistungsfähigkeit der Einmündungen L 319 / 318 in Haselburg, sowie der Zufahrt zum Gelände überprüft. Die Ergebnisse weisen aus, dass beide Einmündungen während der Spitzenstunden als hinreichend leistungsfähig eingestuft werden können. Ihnen wird vom Gutachter die sehr gute Qualitätsstufe „A“ (die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren; die Wartezeiten sind gering) bescheinigt.

Entlang der Landesstraße L 318 verkehren Linien des öffentlichen Personennahverkehrs, mit dem Hauptziel Bahnhof Leutkirch. Im weiteren Verlauf der Ansiedlung sollen Optimierungen des Angebots ermittelt werden, zum Beispiel durch die Einrichtung einer Bushaltestelle im Eingangsbereich zum Ferienpark.

3.8.2 Ergebnisse der Lärmberechnungen

Unter Berücksichtigung der prognostischen Verkehrsbelastungen wurden von Modus Consult Ulm GmbH die im Einzugsbereich des Ferienparks zu erwartenden Lärmbelastungen berechnet.

Als Ergebnis wird festgehalten, dass im Zuge der L 319 und der L 318 nur eine marginale, nicht wahrnehmbare Lärmzunahme um 1 dB(A) eintreten wird. Die Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierung werden hier heute wie künftig generell unterschritten.

Dagegen nimmt die Lärmbelastung auf der Zufahrtstraße zum Ferienpark deutlich zu. Hier wird der Verkehrslärm zukünftig doppelt so laut empfunden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) werden auf der Zufahrtstraße zwar erreicht, aber nicht überschritten. Die Berechnungen unterstellen dabei keinerlei Geschwindigkeitsbegrenzungen bzw. 100 km/h als zulässig. Wird hier eine Begrenzung auf 70 km/h angeordnet (Empfehlung), wird der Straßenverkehrslärm weiter gesenkt und die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten.

Die Lärmsituation wird somit vom Gutachter als verträglich angesehen.⁹ Als Maßnahme zur Minderung der Immissionen entlang der Zufahrtsstraße ist in Abstimmung mit dem Projektträger eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 oder 50 km/h vorgesehen. Weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind zur Konfliktbewältigung nicht erforderlich.

3.8.3 Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung entlang der Zufahrtsstraße

Für den Bereich zwischen L 318 und dem geplanten Ferienpark sind von Modus Consult GmbH die Kfz-bedingten Schadstoffbelastungen ermittelt und hinsichtlich der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte bewertet worden.¹⁰

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

⁹ Verkehrliche Auswirkungen des Ferienparks; Modus Consult Ulm GmbH; 15. Oktober 2009

¹⁰ Einschätzung Schadstoffbelastungen; Modus Consult Ulm GmbH, 23. November 2009

„Für die Beurteilung der Schadstoffimmissionen sind im Untersuchungsgebiet zwischen L 318 und dem geplanten Ferienpark die durch den Verkehr im Zuge der L 318 verursachten Belastungen von maßgeblicher Bedeutung. Die durch den Verkehr im Zuge der Zufahrtsstraße selbst verursachten Belastungen sind demgegenüber von nachrangiger Bedeutung.“

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die gesetzlichen Immissionsgrenz- bzw. Beurteilungswerte auch im straßennahen Bereich nicht erreicht werden. Auch zeigt der Vergleich zwischen Bezugs- und Planfall zwischen der Situation ohne und mit Ferienpark keine bzw. nur marginale Veränderungen.

Die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden, Kfz-bedingten Schadstoffbelastungen werden damit als unproblematisch eingestuft. Dieses Ergebnis ist angesichts der hier gegebenen wie künftig zu erwartenden, geringen bzw. moderaten Verkehrsmengen und der örtlichen Situation - Freiland mit einer sehr guten Verwirbelung mit Frischluft - plausibel und nachvollziehbar.“

Ein weiteres Luftschadstoffgutachten zur Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Ferienparks auf die benachbarten Siedlungsbereiche und auf Natura 2000-Gebiete wurde durch Müller-BBM erstellt. Dieses kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte ausgelöst werden, da eine Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte prognostiziert werden kann. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung verwiesen (vgl. Anlage V9 zum Umweltbericht).

Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung keine Immissionskonflikte in Bezug auf Luftschadstoffe entstehen werden.

3.8.4 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt in weiten Teilen über das bestehende 23 km lange Straßennetz des ehemaligen Munitionsdepots. Aufgrund der typischen Organisation des Ferienparks (Einbahnstraßensystem, Privatsphäre an Bungalows usw.) ist jedoch in Teilflächen die Anlage von Wegen unumgänglich. Das Straßennetz wird öffentlich gewidmet, wobei der motorisierte Verkehr auf Zu- und Abfahrtsverkehr für den Ferienpark beschränkt wird. Im Eingangsbereich des Ferienparks ist eine große zentrale Parkierungsanlage für ca. 2.100 PKW geplant.

3.8.5 Anbindung an die Bahn

Die Strecke Leutkirch – Isny wurde bereits im Jahr 1978 stillgelegt. Bis zu Jahr 2000 wurde die Teilstrecke bis Urlau für den Munitionstransport durch die Bundeswehr genutzt.

Im Jahr 2001 wurde der Bedienungsvertrag zum Munitionstransport durch die DB Cargo AG gekündigt. So dass bereits ab diesem Zeitpunkt die Andienung über die Schiene eingestellt wurde. Die Bahnflächen wurden entbehrlich und im Jahr 2002 von der Stadt Leutkirch erworben.

Auf dem ehemaligen Bahngelände wurde ein Fachmarktzentrum errichtet. Eine Reaktivierung der Bahntrasse ist somit nicht mehr möglich.

Der Ferienpark wird über Shuttle-Busse an den Bahnhof in Leutkirch angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Anbindung an den überörtlichen Schienenverkehr sichergestellt.

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und wird redaktionell gesondert geführt; er ist als Anlage beigefügt.

Er baut auf der zuvor durchgeführten Raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)¹¹ auf.

5 Zusammenfassung

Das Vorhaben Ferienpark Allgäu wird in der länderübergreifenden Region signifikante ökonomische, ökologische und soziokulturelle positive Effekte auslösen und steht daher in einem hohen öffentlichen Interesse.

Das Gelände ist für die Ansiedlung auf Grund seiner Größe, Lage, Topographie, Bewaldung, vorhandenen Straßen zur inneren Erschließung und Anbindung an das überregionale Straßennetz ohne Ortsdurchfahrt hervorragend geeignet. Unter Zugrundelegung raumordnerischer, wirtschaftlicher und planerischer Kriterien wird festgestellt, dass keine Standortalternativen bestehen.

Für den Bereich der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu wurde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg für die betroffenen schutzbedürftigen Bereiche für die Forstwirtschaft und für Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz beantragt.

Die raumordnerische Beurteilung des durchgeführten Raumordnungsverfahrens kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Ferienpark, trotz der teilweise erheblichen Eingriffe mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Erfüllung der Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren wird durch den Bebauungsplan bzw. durch städtebauliche und sonstige Verträge mit dem Betreiber des Ferienparks sichergestellt.

Die Konversion des ehemaligen Munitionsdepots führt zu einer Entmilitarisierung der Fläche durch Beseitigung von militärischen und sonstigen Altlasten und Herstellung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und deckt sich mit dem planerischen Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, da Straßen und teilweise Bunkeranlagen für den Ferienpark genutzt werden können.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Muna-Gelände. Ortsdurchfahrten sind nicht betroffen. Die Zufahrtstraßen sind hinreichend leistungsfähig.

Zum derzeitigen Stand der Planung lässt sich aus Sicht der Umweltbelange Folgendes feststellen:

- Die zur Beurteilung der derzeitigen Umweltsituation notwendigen Daten liegen vor.
- Das Vorhaben wird sukzessive konkretisiert; die notwendigen fachtechnischen Gutachten bzw. Konzeptionen wie z.B.
 - Energiekonzeption,
 - Ver- und Entsorgungskonzeption,
 - Konzeption für die Oberflächenwasserbewirtschaftung,
 - etc.

sind in Bearbeitung bzw. befinden sich in Vorbereitung.

- Das Vorhaben, d.h. die Entwicklung des Masterplanes und die Konkretisierung des Bebauungsplanes werden unter Umweltgesichtspunkten immer wieder gegengeprüft und – soweit mit den Zielen des Vorhabens kompatibel – optimiert.
- Die Strategien zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe werden sukzessive konkretisiert.

¹¹ DIPL.-ING. B. STOCKS – UMWELTSICHERUNG UND INFRASTRUKTURPLANUNG, Tübingen (Dezember 2009): Raumordnungsverfahren (ROV) für die geplante Ansiedlung eines Center Parcs in Leutkirch / Allgäu // Teil C – Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU). Im Auftrag von: Center Parcs Europe N.V..

- Es gibt derzeit keine Hinweise auf sachinhaltlich und rechtlich unüberwindbare Konflikt- / Problemsachverhalte; dies gilt auch für die Belange des Artenschutzes sowie von Natura 2000-Belangen.
- Die in der Raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Tübingen formulierten Maßgaben sind Grundlage der laufenden Bearbeitung; die geforderten Nachweise werden sukzessive erarbeitet bzw. bereitgestellt.

6 Gutachten, Analysen, Literatur

- Ferien- und Freizeittouristischer Anlagenmarkt des Kurzurlaubssegments - Untersuchung zur Planungspraxis; Rolf Spittler und Sabine Reinders, Akademie für Umweltforschung und –bildung; Februar 2001
- Anforderungen einer umweltverträglichen Erholungsvorsorge an die räumliche Gesamtplanung aus Bundessicht; Abschlussbericht Juli 2000; Akademie für Umweltforschung und –bildung,
- Verkehrliche Auswirkungen Ferienpark Urlau, Modus Consult Ulm GmbH, Oktober 2009
- Einschätzung Schadstoffbelastung; Modus Consult Ulm GmbH, November 2009
- Gutachten Regionalökonomische Effekte Center Parcs Bispinger Heide, Wenzel Consulting AG, Hamburg, März 2009
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr, Baden-Württemberg; Juni 2006
- Historische Erkundung der Rüstungsaltpast Munitionsanstalt Urlau ;Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH, März 2001;
- Technische Erkundung der Rüstungsliegenschaft „Munitionsanstalt Urlau“; Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH, Januar 2007
- Karten- und Datendienst der Landesanstalt für Umwelt. Messungen und Naturschutz; <http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Abweichung von den Zielen des Regionalplanes „Bodensee-Oberschwaben“ im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Ferien- und Freizeitparks (Center Parcs) auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepot in Urlau in Leutkirch im Allgäu, Stadt Leutkirch im Allgäu, 06.10.2009
- Raumordnerische Beurteilung mit Zielabweichung im Raumordnungsverfahren für die geplante Errichtung eines Ferienparks in Leutkirch (mit einem Anteil auf bayerischer Seite in Altusried, Landkreis Oberallgäu); Regierungspräsidium Tübingen, Tübingen, 16.09.2010.
- Landesplanerische Beurteilung eines Ferienparks – Projekt Center Parcs Allgäu (Leutkirch / Altusried), Regierung von Schwaben, Augsburg, 16.09.2010.