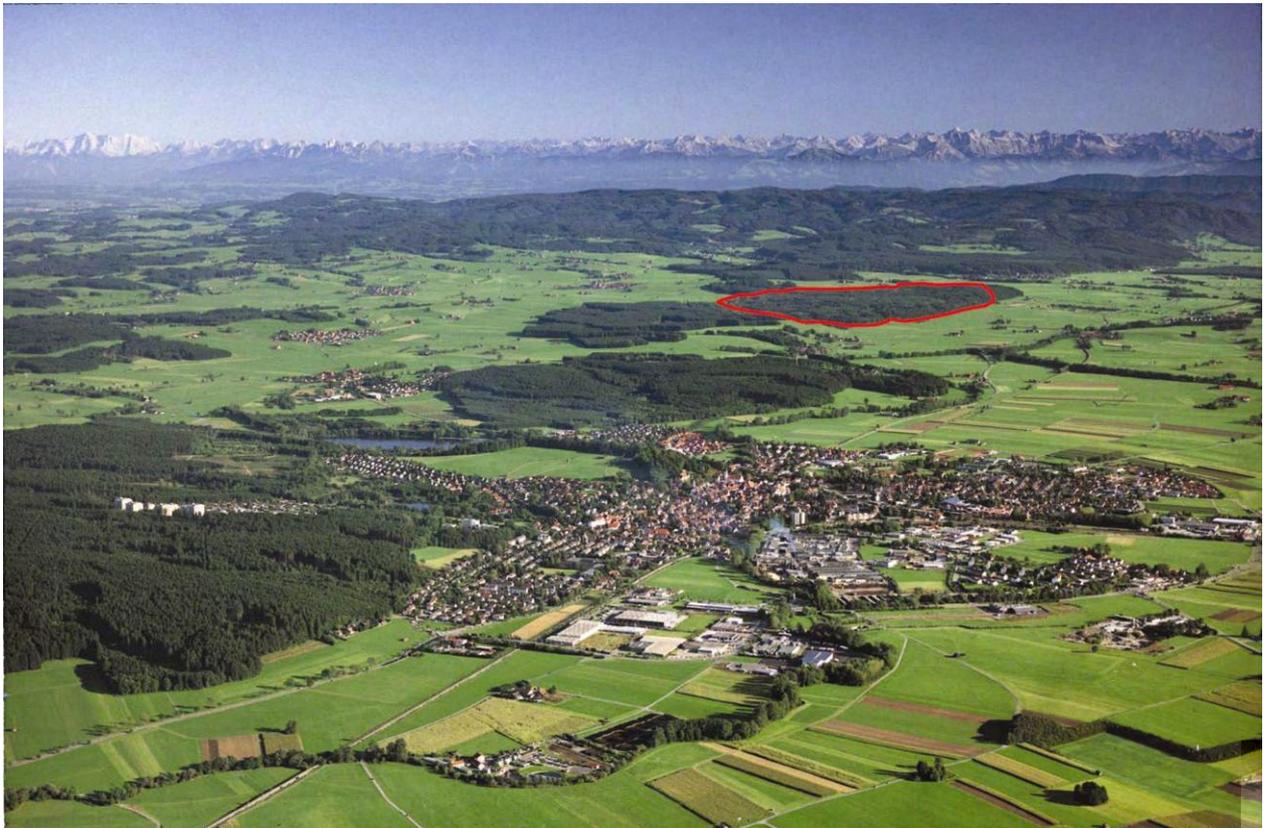




**Bebauungsplan
Sondergebiet Ferienpark Allgäu / Leutkirch - Urlaub
Begründung**

Abschrift



Leutkirch im Allgäu, 10.07.2012
Geändert, 17.12.2012

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

Leutkirch im Allgäu, 18.12.2012

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

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Planerfordernis	1
1.1	Einleitung.....	1
1.2	Großräumige Lage, Umgebung des Standortes.....	2
1.3	Erwartete wirtschaftliche Effekte.....	3
1.4	Regionalökonomische Effekte.....	3
1.5	Raumordnerische Ziele und Grundsätze.....	5
1.5.1	Landesplanung.....	5
1.5.2	Regionalplanung.....	6
1.5.3	Zielabweichung nach § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg.....	7
1.5.4	Raumordnungsverfahren nach § 18 und § 19 Landesplanungsgesetz.....	7
1.5.5	Flächennutzungsplanung.....	11
2	Standortbeschreibung	12
2.1	Lage.....	12
2.2	Historische Entwicklung des Geländes.....	13
2.3	Fläche und Profil.....	14
2.4	Verkehrliche Anbindung.....	15
2.5	Eignung des Geländes.....	15
2.6	Klima.....	16
2.7	Derzeitige Nutzung.....	17
2.8	Geologie und Hydrologie.....	18
2.9	Mineralischen Rohstoffe.....	19
2.10	Grundwasserschutz.....	20
2.11	Kampfmittelberäumung, Altlasten und Altlastverdachtsflächen.....	21
2.12	Natur und Landschaft.....	23
2.13	Sach- und Kulturgüter.....	24
2.14	Landwirtschaft.....	26
2.15	Forstwirtschaft.....	26
3	Projektbeschreibung	27
3.1	Zielgruppen.....	27
3.2	Art, Größe und Umfang der baulichen Anlagen und Außenanlagen.....	27
3.3	Geplante Anzahl der Ferienhäuser.....	29
3.4	Gastronomische Einrichtungen Geschäfte / Läden.....	30
3.5	Sport- und Freizeiteinrichtungen.....	31
3.6	Flächenbilanz.....	31
3.7	Infrastruktur.....	32
3.7.1	Elektrizität.....	32
3.7.2	Wärme.....	32
3.7.3	Wasserversorgung.....	33
3.7.4	Abwasserentsorgung.....	36
3.7.5	Regenwasserableitung / Regenwasserbehandlung.....	37
3.7.6	Brandschutz.....	38
3.7.7	Abfallentsorgung.....	39
3.8	Ökologisches Konzept.....	39
3.9	Limnologie.....	40
3.10	Verkehrliche Erschließung.....	40
3.10.1	Äußere Anbindung (MIV, ÖPNV).....	40
3.10.2	Ergebnisse der Lärmberechnungen.....	42
3.10.3	Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung entlang der Zufahrtsstraße.....	44
3.10.4	Innere Erschließung einschließlich ruhender Verkehr.....	45
3.10.5	Anbindung an die Bahn.....	47
4	Geplante Festsetzungen	48
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	48
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	50
4.3	Nutzungseinschränkungen.....	50
4.4	Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.....	51
4.5	Realisierungsverträge.....	51
5	Umweltbericht	52
6	Zusammenfassung	54
7	Gutachten, Analysen, Literatur	56

1 Anlass und Planerfordernis

1.1 Einleitung

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 – aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage – 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 der 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 erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aitrach – Aichstetten im Parallelverfahren. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aitrach – Aichstetten am 11. November 2009 gefasst.

Die Verfahren 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 Altusried, hat am 12.11.2009 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Ferienpark beschlossen.

1.2 Großräumige Lage, Umgebung des Standortes



Überregionales Einzugsgebiet

Leutkirch im Allgäu befindet sich am südöstlichen Rand von Baden-Württemberg im Grenzgebiet zu Bayern im Erholungsraum Bodensee-Oberschwaben.

Eine Teilfläche von ca. 15 % des Vorhabensgebiets (27 ha) befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Altusried, Ortsteil Frauenzell, am westlichen Rand des Landkreises Oberallgäu im Freistaat Bayern.

Das engere Einzugsgebiet (zwei Stunden Fahrzeit) umfasst 15,8 Mio. Einwohner und beinhaltet neben dem süddeutschen Raum auch Österreich, Liechtenstein und die Schweiz. Darin enthalten sind die Großräume München, Augsburg, Stuttgart, Karlsruhe, Zürich, Basel, Bregenz.

Der erweiterte Einzugsbereich von vier Stunden Fahrzeit reicht bis nach Frankreich, Italien und Luxemburg.

1.3 Erwartete wirtschaftliche Effekte

Innerhalb des Ferienparks werden voraussichtlich 800 – 900 neue Arbeitsplätze entstehen, davon ca.:

- 180 in der Gastronomie
- 60 im Einzelhandel (Supermarkt, Souvenirs)
- 120 im Freizeitbereich
- 70 in der Verwaltung
- 370 in der Erhaltung und Reinigung (meist Teilzeit)

Die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten beträgt dabei 320; die der Teilzeitbeschäftigten 580. Die entstehenden Arbeitsplätze decken eine Vielzahl von Qualifikationen ab (Hochqualifiziert: 20 %, Qualifiziert: 50 %, Unqualifiziert: 30 %).

Der Projektträger geht davon aus, dass bis zu 85 % der Beschäftigten aus einem Radius von 30 km um den Park rekrutiert werden können oder durch das Arbeitsplatzangebot in die Region ziehen.

Aufgrund sekundärer Effekte (z.B. Serviceleistungen, Bauleistungen, Abnahme regionaler Produkte) werden weitere ca. 400 Arbeitsplätze bei Unternehmen der weiteren Wertschöpfungsstufen entstehen bzw. gesichert. Während der Bauphase werden voraussichtlich 500 bis 900 Arbeitskräfte tätig sein.

Durch die witterungs- und saisonunabhängige Ausrichtung des Ferienparks entstehen großenteils saisonunabhängige Arbeitsplätze verschiedener Berufsfelder und mit unterschiedlichen beruflichen Qualifikationsanforderungen. Das Vorhaben kann somit qualitativ und quantitativ zur Stärkung des lokalen, regionalen und überregionalen Arbeitsmarktes beitragen und wird insoweit positive arbeitsmarktstrukturelle Impulse im näheren und weiteren Umkreis des Ferienparks auslösen.

1.4 Regionalökonomische Effekte

Durch die Planung, den Bau und den laufenden Betrieb eines Ferienparks werden erhebliche regionalwirtschaftliche Effekte ausgelöst. Anhand einer Studie der Wenzel Consulting AG, Hamburg, die für den Center Parcs Bispinger Heide in der Lüneburger Heide im März 2009 erstellt wurde, werden hier analoge Effekte erwartet.

Diese können in quantifizierbare oder eher qualitative Effekte unterschieden werden.

Quantitative (monetäre) Effekte sind:

- Effekte in vor- und nachgelagerten Wirtschaftsstufen
- Ausgaben der Gäste
- Umsatzeffekte
- Wertschöpfungseffekte
- Beschäftigungseffekte
- Fiskalische Effekte
- Multiplikatoreffekte

Qualitative Effekte sind:

- Tourismuseffekte
- Identifikationseffekte
- Image- und Werbeeinflüsse
- Infrastruktureffekte
- Katalysatoreffekte

In dem genannten Gutachten kommt die Wenzel Consulting AG zu folgenden Erkenntnissen:

„Zusammenfassend lässt sich sagen, dass CP Bispingen sich in signifikanter Weise positiv auf die regionale Ökonomie der nördlichen Lüneburger Heide auswirkt. Es werden durch CP Bispingen erhebliche positive Arbeitsplatz- und Einkommenseffekte in der Region kausal verursacht. Trotz der Bindewirkung des CP Bispingen für Gäste stärken deren Ausgaben innerhalb und außerhalb des Center Parcs massiv den lokalen Arbeitsmarkt und führen zur Stabilisierung oder Erhöhung der Einwohnerzahlen und Stärkung der kommunalen Haushalte. Besonders vor dem Hintergrund mangelnder wirtschaftlicher Alternativen darf man im ländlichen Raum diese ökonomischen Effekte nicht unterschätzen.

In Summe ergeben sich folgende jährliche Effekte in der Region, die durch CP Bispingen geschaffen werden:

- *Brutto-Umsatzwirkungen in der Region von 60,0 Mio. EUR*
- *Netto-Umsatzwirkung in der Region von 53,5 Mio. EUR*
- *Regionale Wertschöpfung (=regionale Einkommen) von 19,4 Mio. EUR*
- *Fiskalische Wirkung auf die Region von etwa 1,3 Mio. EUR*
- *Anzahl der umgerechneten Vollzeitstellen rd. 807 Kräfte*
- *Beschäftigungsverhältnisse (inkl. Teilzeit, Aushilfen) gut 1.200 Arbeitsverträge*

Somit hat Bispingen erhebliche regionalwirtschaftliche Effekte ausgelöst, die nicht zuletzt den Ausbau der touristischen Bedeutung der Region, Beschleunigung des Strukturwandels im Heidetourismus (Erlebnistourismus, Saisonverlängerung) sowie der regionalen Wirtschaftskraft zu Gute kam.

Aufgrund des eigengenerierten Übernachtungsaufkommens sind keine Verdrängungseffekte zu anderen Einrichtungen festgestellt worden. Vielmehr wird die Attraktivität der Region durch die zunehmende Öffnung des CP Bispingen gestärkt.

Ausgangspunkt der Ermittlung der regionalökonomischen Effekte sind die im letzten Geschäftsjahr (2007 / 2008) erzielten knapp 850.000 Übernachtungen. Wird zukünftig eine höhere touristische Nachfrage generiert, führt dies zu einer proportionalen Steigerung der kommunalwirtschaftlichen Effekte.“¹

Dem Vorhaben wird neben der rein arbeitsmarktstrukturellen Bedeutung eine positive Auswirkung auf die Regionalwirtschaft und die Tourismus- Infrastruktur zugemessen. Man kann davon ausgehen, dass die Region für touristische Zielgruppen erschlossen wird, die ansonsten in einem anderen Ferienpark als Urlaub im Allgäu gemacht hätten.

Es kann dennoch davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf bestehende touristische Strukturen nicht erfolgen, sondern eher Synergieeffekte zwischen den bestehenden Einrichtungen und dem neu entstehenden Ferienpark zu erwarten sind.

• ¹ Gutachten Regionalökonomische Effekte Center Parcs Bispinger Heide, Wenzel Consulting AG, Hamburg, März 2009; Seite 41 - 42

1.5 Raumordnerische Ziele und Grundsätze

1.5.1 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.

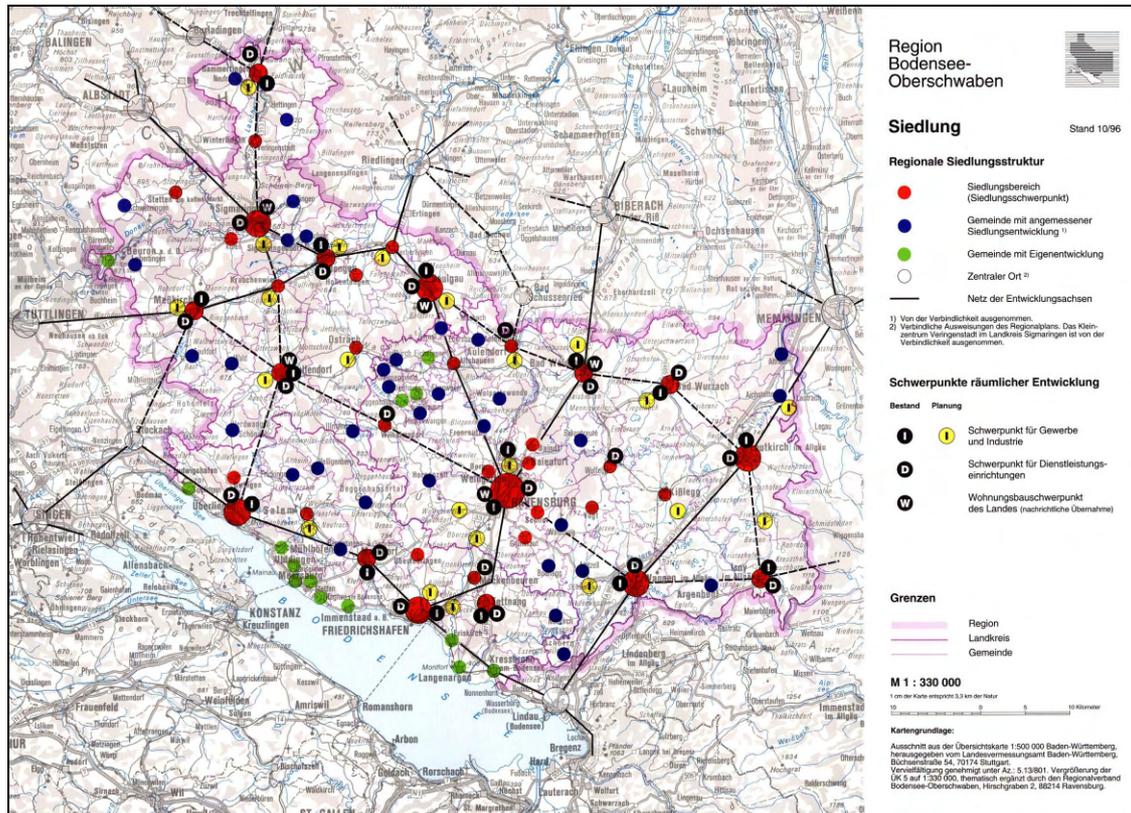
Plansatz 4.3.5 G: *Von Altlasten ausgehende Gefährdungen sind zu beseitigen.*

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.

1.5.2 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.



Regionale Siedlungsstruktur – Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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

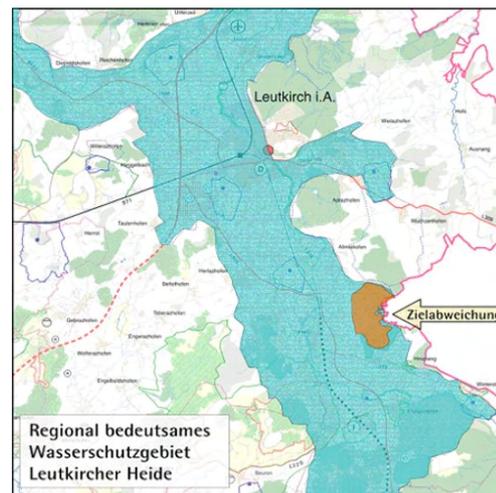
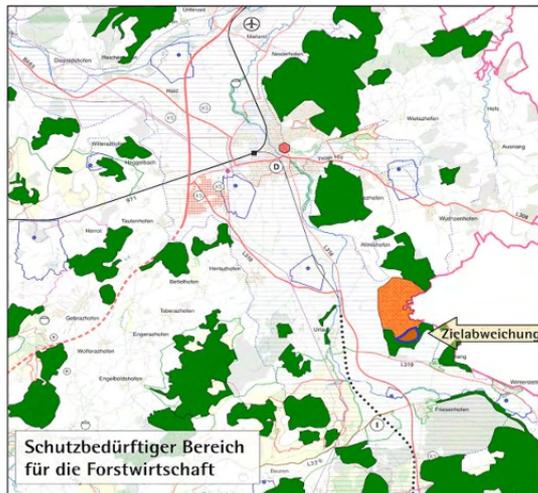
Im Württembergischen Allgäu sollen vor allem familienfreundliche Erholungsformen und die Rehabilitation und Prävention weiterentwickelt werden. Alle Möglichkeiten zur Saisonverlängerung sollen genutzt, landschaftstypische und ökologisch wertvolle Bereiche geschützt und weitere kulturelle Angebote auch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

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

1.5.3 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 / Urlaub“ 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.

1.5.4 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

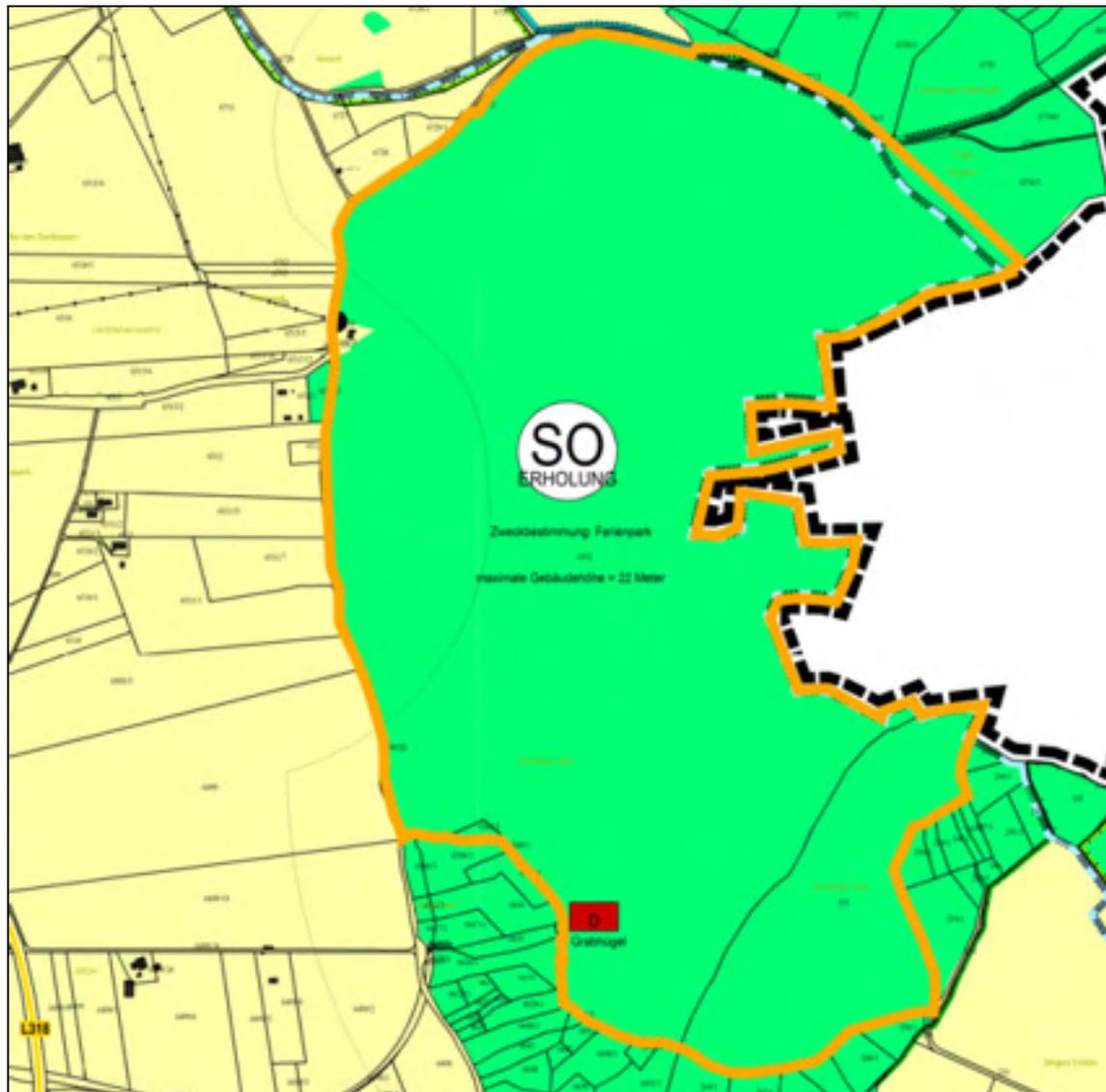
Wahrung der sonstigen Naturschutzbelange zu ergänzen bzw. im Bereich der Parkflächen auf eine landschaftsgerechte Gestaltung des Parkhauses zu achten. Die Gebäudehöhen sind auf maximal 22 m zu begrenzen.

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.

1.5.5 Flächennutzungsplanung

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“ ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 29.03.2012 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und mit der amtlichen Bekanntmachung am 28.04.2012 wirksam.



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

2 Standortbeschreibung

2.1 Lage

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

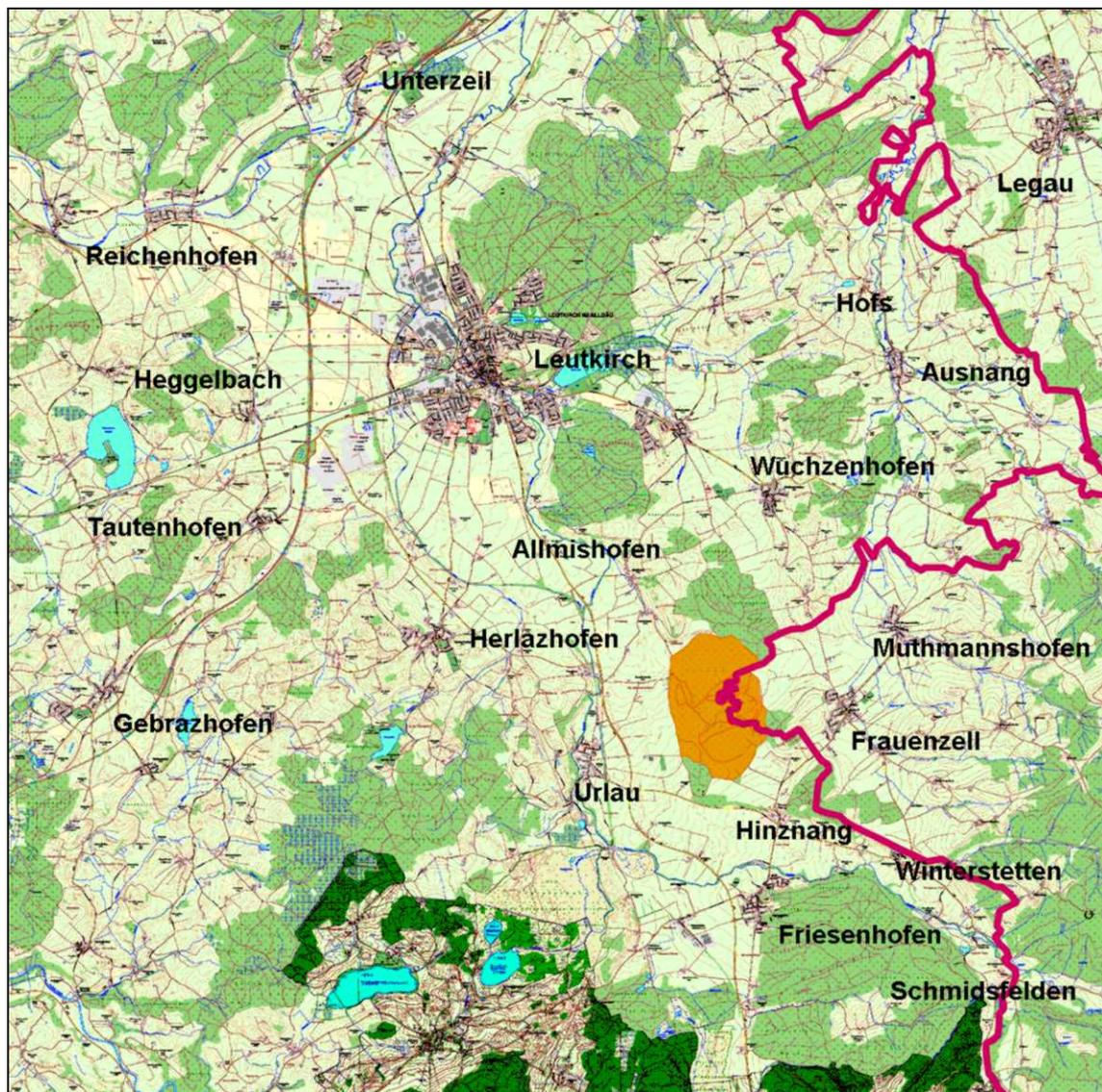
Der nächstgelegene Teilort Hinzhang befindet sich ca. 1 km vom südlichen Rand des Geländes entfernt.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 153 ha und umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Herlazhofen, Flst. Nr. 6513, 6552, 6588/2, 6736/3, 6737/2, 6738/3, 6738/4, 6738/5, 6738/6, 6739
- Gemarkung Winterstetten, Flst. Nr. 253



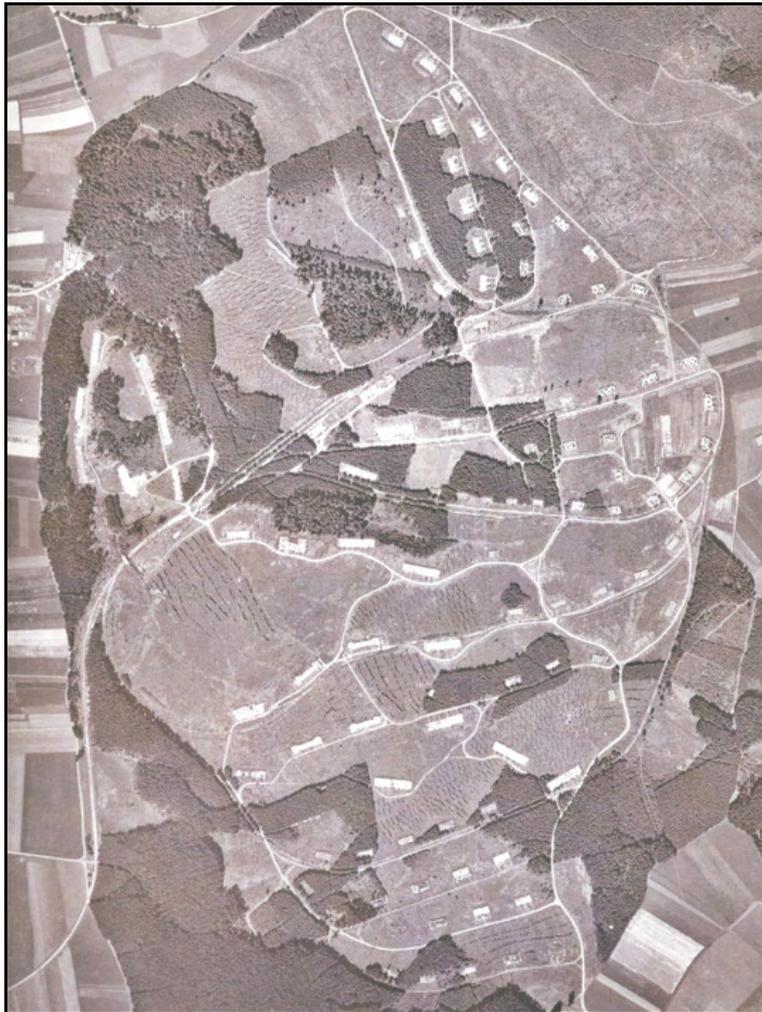
Lage im Raum

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.



Luftbild aus dem Jahr 1954

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.

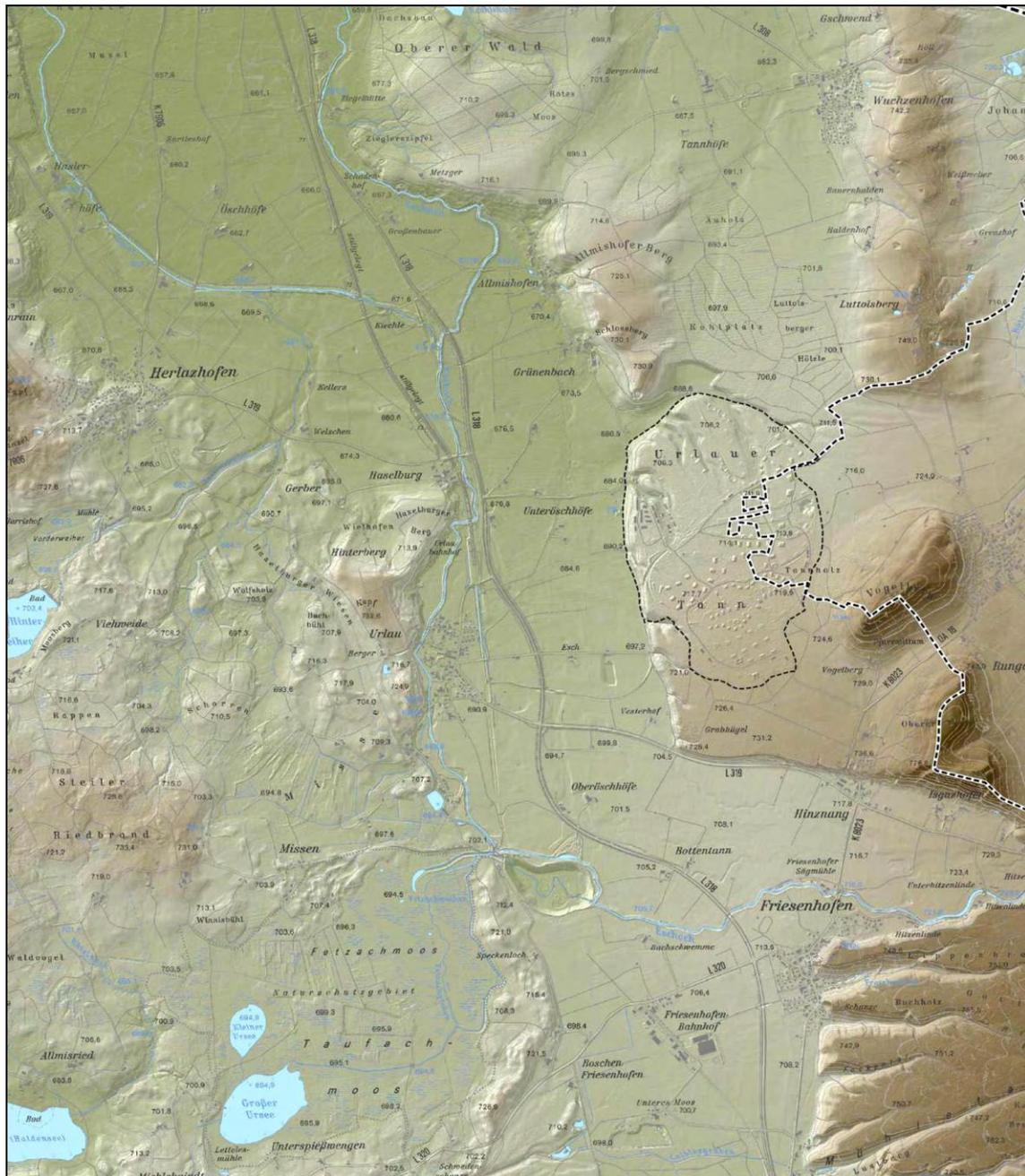
Im Jahr 1960 übernahm die Bundeswehr das Gelände, die es wieder als Munitionsdepot nutzte. Mit den Stationierungsentscheidungen der Bundeswehr im Jahr 2004 wurde die

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.

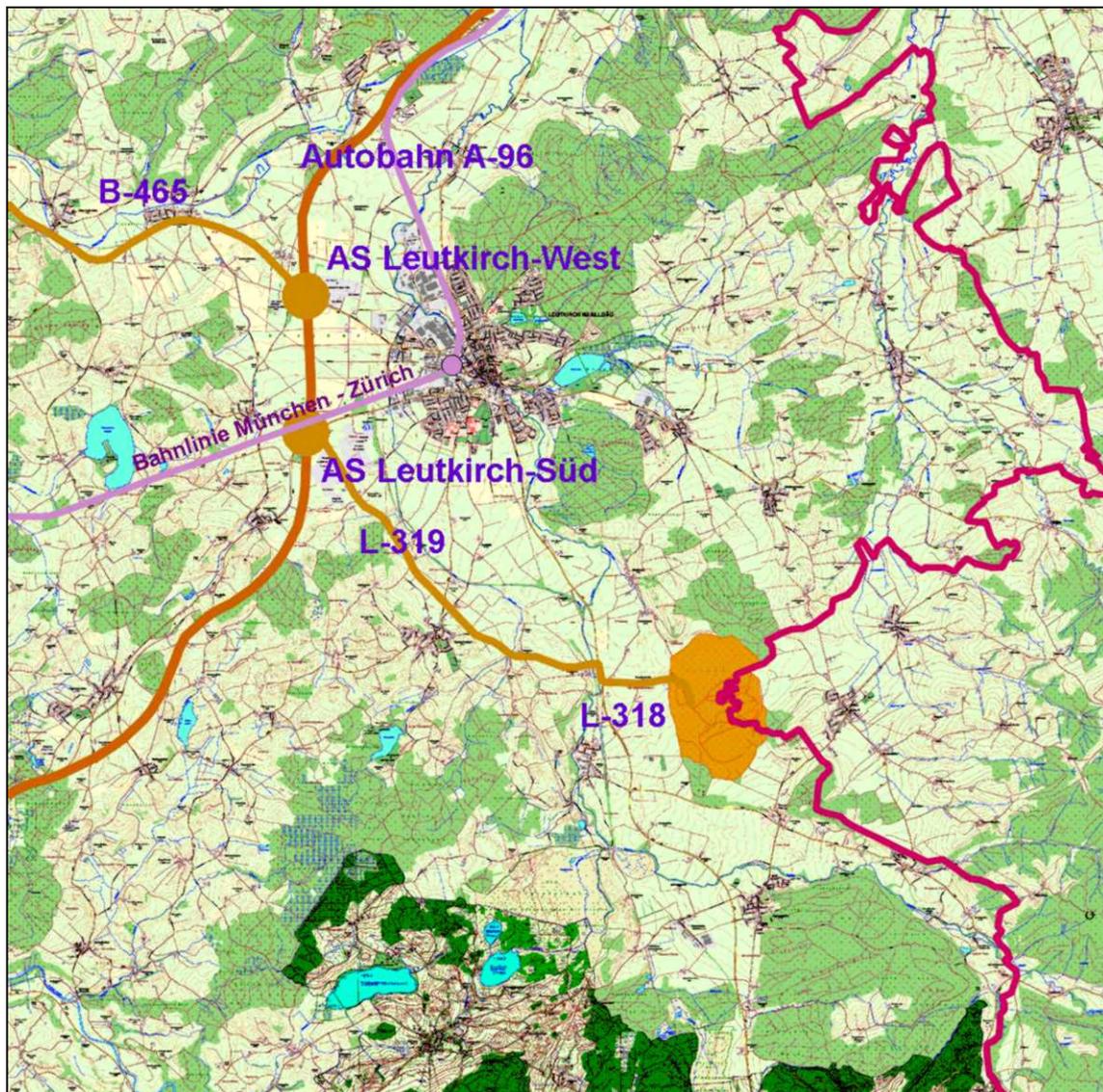
Das Gelände stellt sich als Hochebene über der Leutkircher Heide dar. Diese Hochebene weist ein leichtes Gefälle nach Nordwest auf. Die Höhe über NN liegt im Südosten bei ca. 728 m über NN und im Nordwesten bei ca. 705 m über NN. Im Nordwesten liegt in einem kleinen Taleinschnitt der Eingangsbereich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



Digitales Geländemodell

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



Anbindung an das überörtliche Straßennetz

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 regionalklimatisch 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 Jahresniederschlags²

Jahresdurchschnittstemperatur:

Leutkirch: 6,5 °C

Adelegg: 6-7 °C

Hauptwindrichtung:

Westen (26 %)

Tage mit Schneedecke:

Leutkirch: 40-60

Adelegg: 60-80

Besondere Bedeutung im Regionalklima 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.

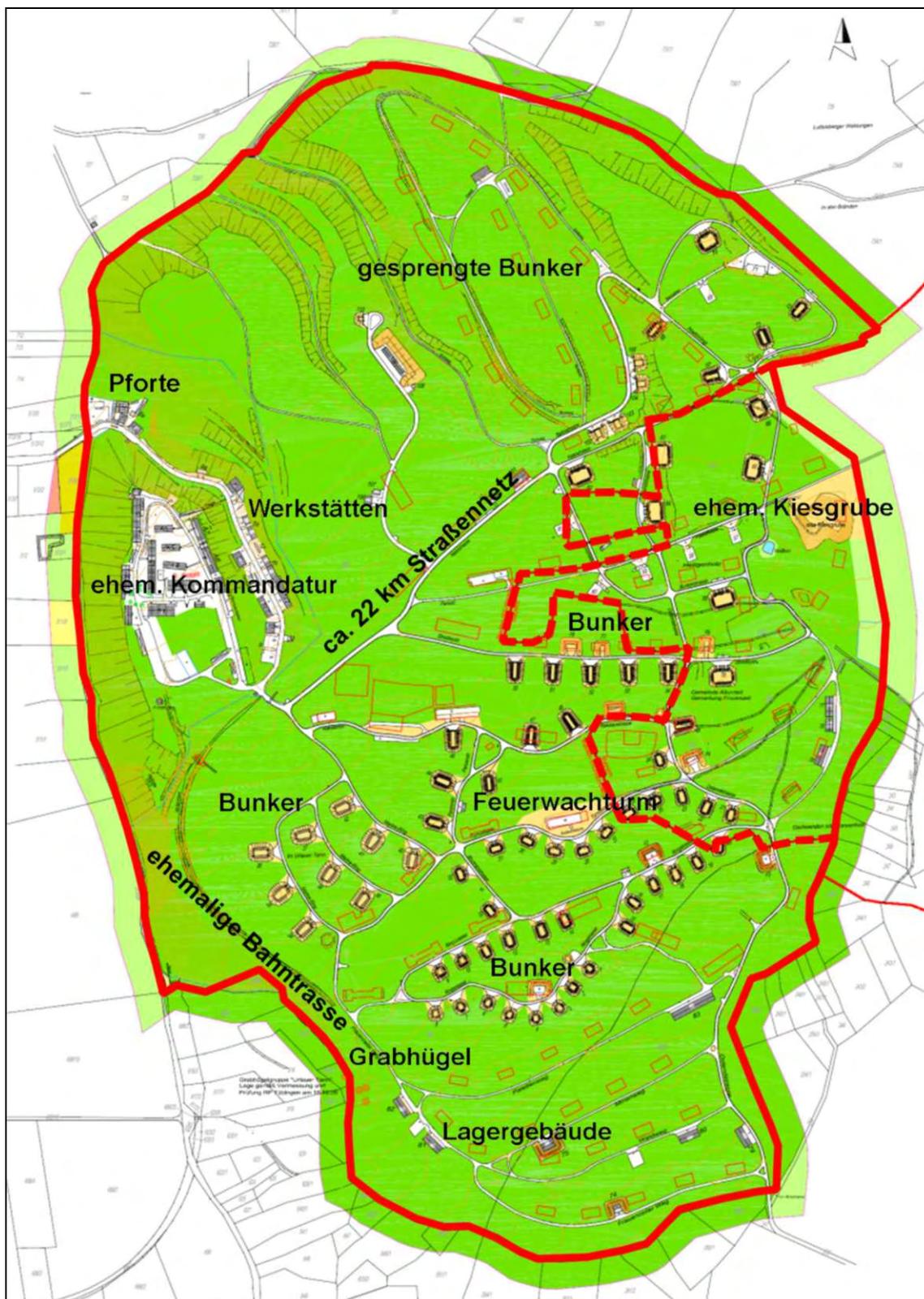
Die Ergebnisse der vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in Auftrag gegebene Studie „Regionale Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben“ sind im Umweltbericht enthalten.

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

• ² Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsaltest Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 10

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.

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.

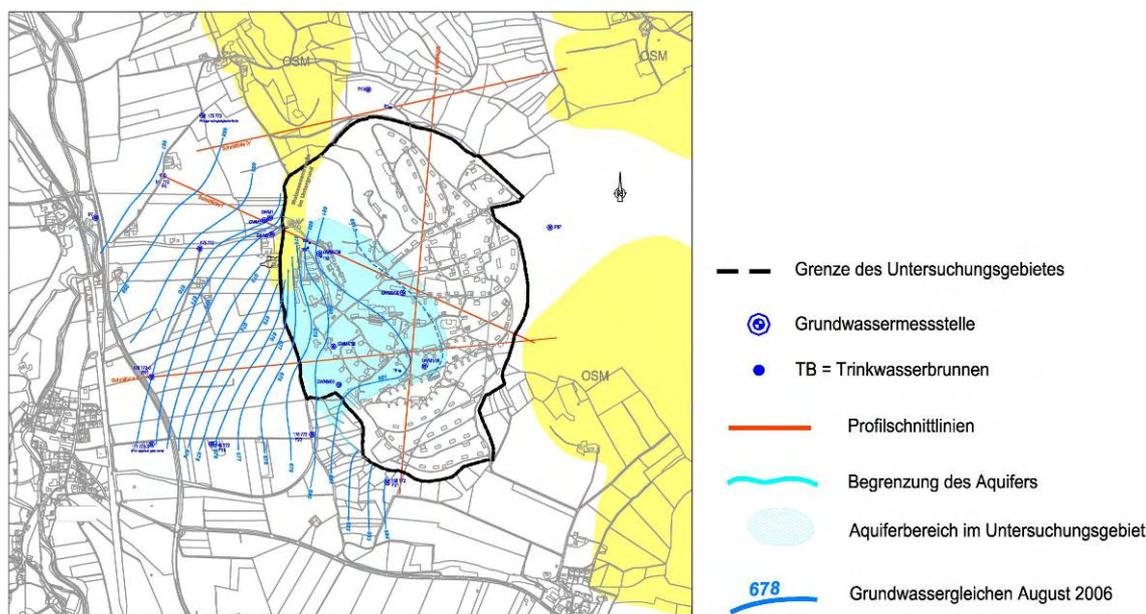
2.8 Geologie und Hydrologie

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.³

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.“⁴



Grundwassergleichen

- ³ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsalast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 8
- ⁴ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsalast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 8

„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.“⁵

Dem Boden, als unvermehrbarer 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 abbauwürdigen Vorkommen von sandigen, z. T. etwas schluffigen, qualitativ guten Kiesen des Würm-Komplexes (ältere Eschach-Schotter; „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 "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 teilweise 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.

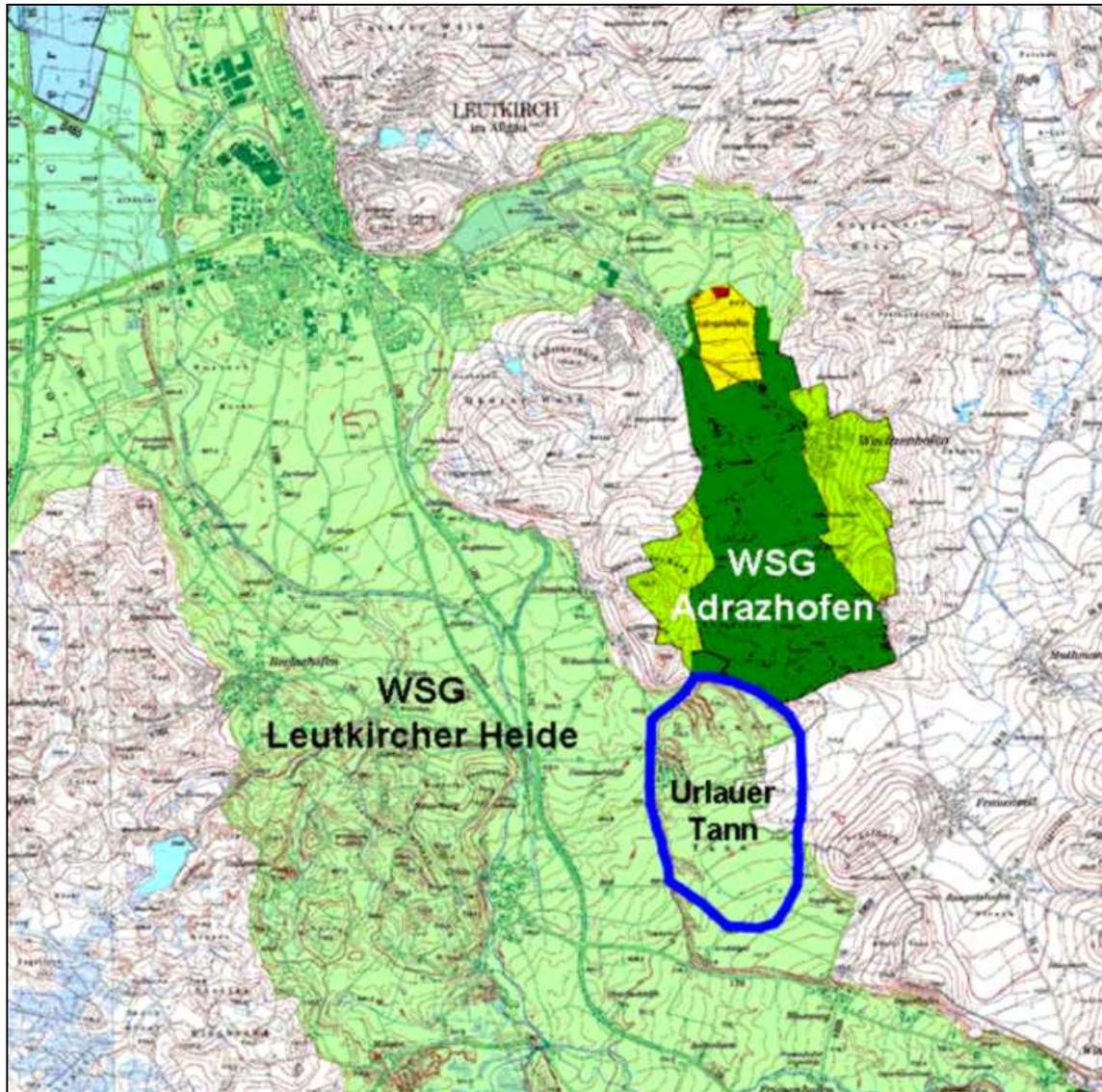
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im gültigen Teilregionalplan "Oberflächennahe Rohstoffe" der Region Bodensee-Oberschwaben (2003) als „Sondergebiet Bund (militärische Nutzung)“ dargestellt ist. Wohl nur aufgrund dieser damaligen Nutzung wurde 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.⁶

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. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass zur Sicherung des Grundwassers eine ausreichend mächtige Deckschichten im Zentral- und Südbereich erhalten bleiben müssen

-
- ⁵ Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH: Historische Erkundung der Rüstungsaltslast Munitionsanstalt Urlau, März 2001; Seite 9
 - ⁶ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg zum Scoping-Termin des Raumordnungsverfahrens vom 21.10.2009

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“.



Wasserschutzgebiete

Bei Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzverordnungen ist eine Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers nicht zu befürchten. In den textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich auf die Verordnung hingewiesen.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.11 Kampfmittelberäumung, Altlasten und Altlastverdachtsflächen

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:

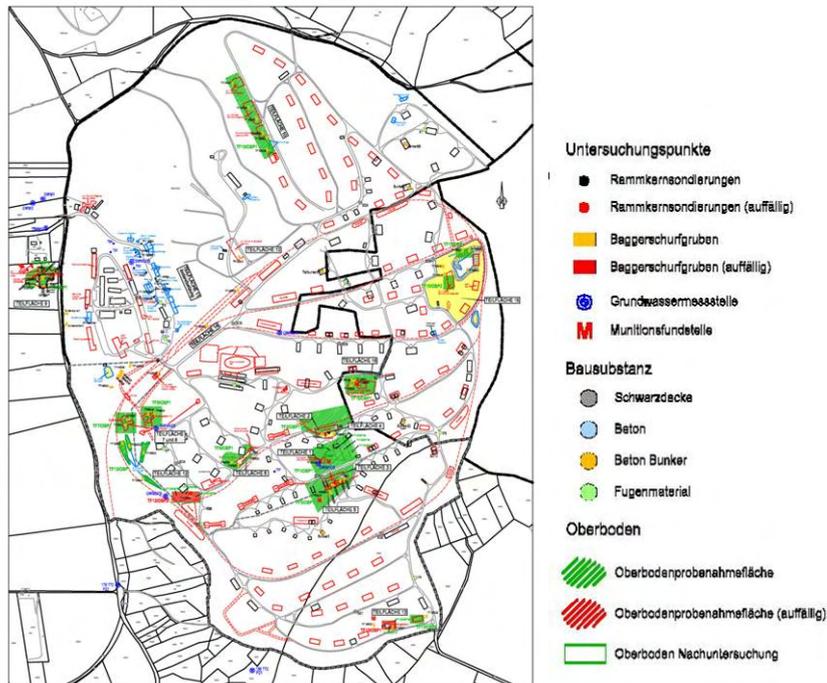
- Es liegt keine großflächige Verteilung von Kampfmitteln vor.
- An keiner Stelle wurden chemische Kampfstoffe / -mittel gefunden, sondern lediglich Munition und Schrott
- Es wurden analytisch keine erhöhten Gehalte an chemischen Kampfstoffen gefunden.
- Der überwiegende Teil der untersuchten Flächen 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.

Der Vorhabenträger hat sich über den zweiten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag gegenüber der Stadt verpflichtet die im Bodenverwertungskonzept der Firma Berghof vom 04.03.2012 (Anlage V11 des Umweltberichts) dargestellten Maßnahmen zur Bodenverwertung und zum Bodenmanagement umzusetzen. Die Untere Boden-schutzbehörde wird rechtzeitig informiert.



Auszug aus den Untersuchungen BERGHOF

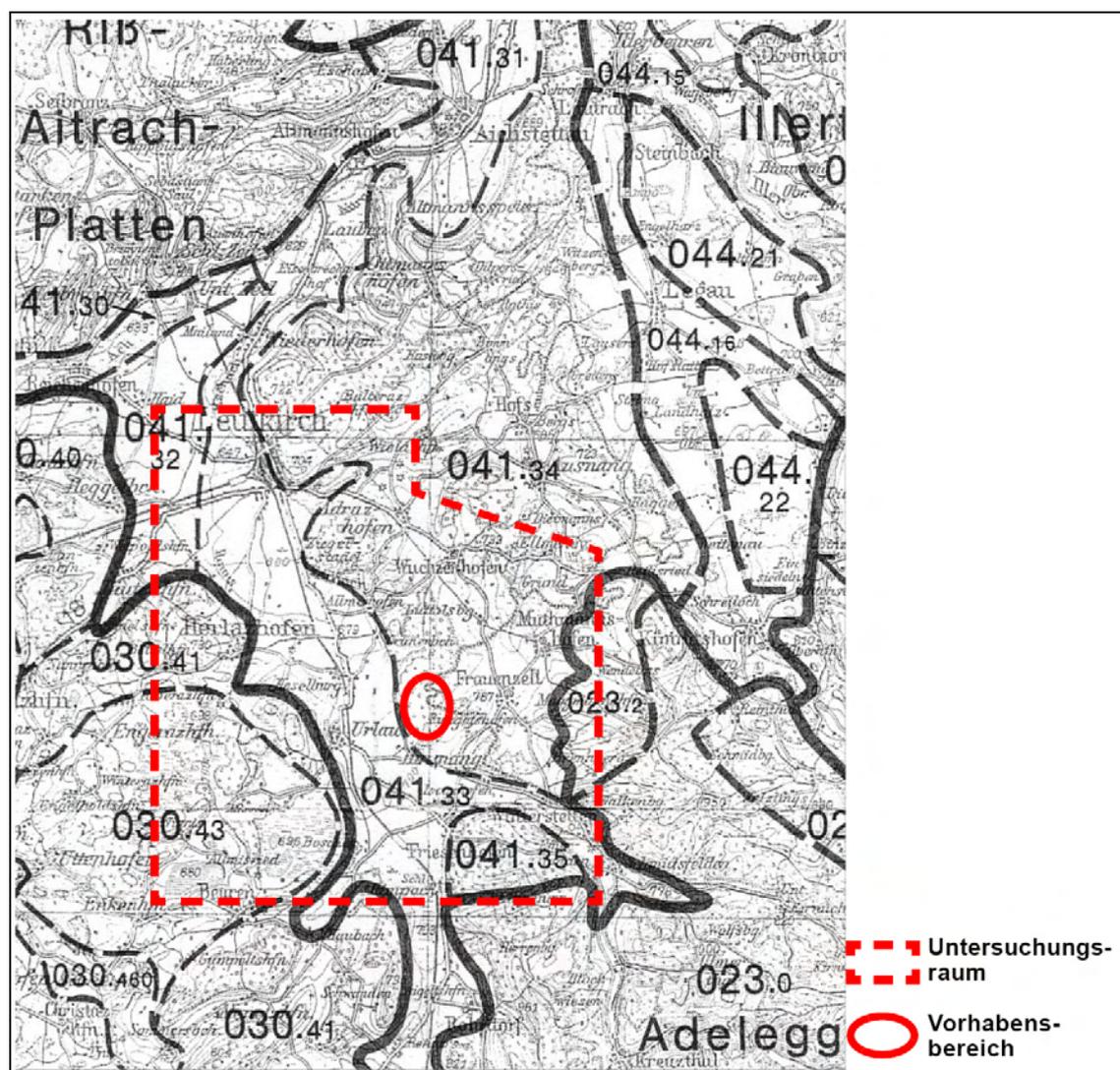
Mit der Nachnutzung des Geländes als Ferienpark wird die Fläche einer zivilen Nutzung zugeführt, so dass die militärische Nutzung ein für alle mal der Vergangenheit angehören wird.

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 Großeinheit 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 Großeinheit 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).

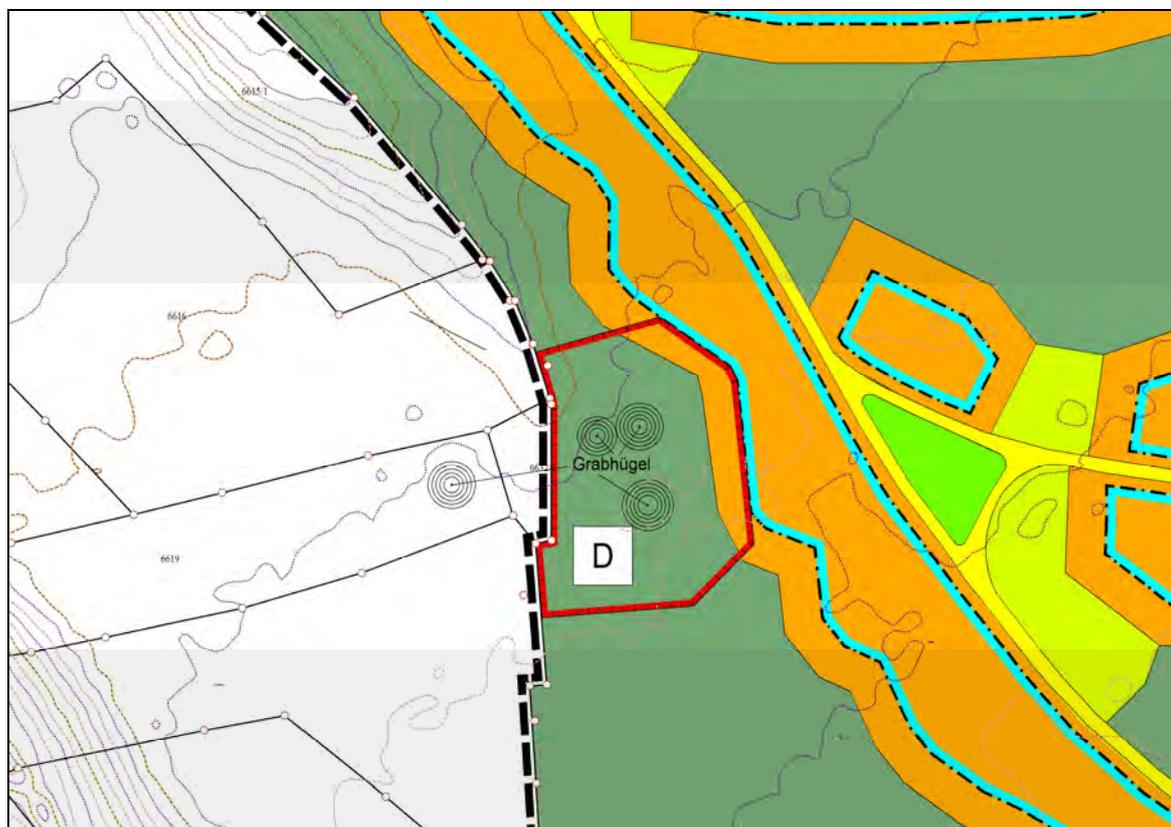


Naturräumliche Gliederung

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

2.13 Sach- und Kulturgüter

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich die vorgeschichtlichen Grabhügel „Urlauer Tann Nord“. Diese denkmalgeschützten Flächen sind im Plan mit einem Schutzstreifen von 25 Meter ab Hügelfuß versehen.



Lage der vermuteten Grabhügel

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.

Grabhügel und der dazugehörige Schutzraum sind im Plan 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 Bunkieranlagen. Dazu gehören Bunkerruinen aus der Zeit des Dritten Reiches sowie gut erhaltene Bunkieranlagen 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 konkreter aus militärgeschichtlichen Gründen die Qualitäten von Kulturdenkmalen 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 Grunde zu legen sind.

Für das Gelände wurde ein Waldentwicklungskonzept, (Anlage U14 des Umweltberichts) erstellt. Er ist Bestandteil des zweiten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011.

Weitergehende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

3 Projektbeschreibung

3.1 Zielgruppen

„Gäste von Center Parcs verfügen über ein mittleres Einkommen und haben laut Befragungen bodenständige Ansprüche. Die Gäste sind durch eine hohe Familienorientierung gekennzeichnet. Hauptzielgruppe sind dementsprechend Familien mit (kleineren) Kindern.

Die Verweildauer der Gäste verteilt sich zu etwa je zu einem Drittel auf folgende Buchungszeiten: a) eine Woche und länger, b) Wochenende von Freitag bis Montag und c) Halbwoche von Montag bis Freitag.

Hauptbesuchsmotivation für Familien mit Kindern ist die gemeinsame Zeit mit der Familien und den Kindern, die Nutzung der Wasserfreizeitangebote, das Gruppenerlebnis, die Betreuungsmöglichkeiten der Kinder aber auch das Gastronomieangebot.

Hauptmotivation für Erwachsene ohne Kinder ist die Ruhe und Erholung aber auch die Möglichkeit, Sportaktivitäten durchzuführen und Essen zu gehen. Hier spielen auch Wellnessangebote eine größere Rolle.“⁷

3.2 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 einzigen Gesellschaft betriebenes touristisches Großprojekt dar. Das Unterkunftsangebot umfasst bis zu ca. 5600 Betten verteilt auf ca. 800 bis 1.000 Ferienhäuser, die 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 Spazierengehen oder Radfahren attraktiver werden.⁸

-
- ⁷ Gutachten Regionalökonomische Effekte Center Parcs Bispinger Heide, Wenzel Consulting AG, Hamburg, März 2009
 - ⁸ Gutachten Regionalökonomische Effekte Center Parcs Bispinger Heide, Wenzel Consulting AG, Hamburg, März 2009



Masterplan

3.3 Geplante Anzahl der Ferienhäuser

Im Ferienpark sind ca. 800 bis 1.000 in das Waldgebiet eingebettete Ferienhäuser in zeitgenössischer Architektur geplant, deren Realisierung in Abschnitten geplant ist. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und werden in den Proportionen (Länge, Höhe, Breite), nach Dach- und Fassadenform sowie nach Farben und Baustoffen so ausgeführt, dass ein harmonisches maßstäbliches Gesamtbild des Ferienparks erzielt wird.

Außen befindet sich eine Terrasse mit Gartenmöbeln. Die Wohnfläche beträgt je nach Personenzahl zwischen 55 m² und 215 m², durchschnittlich 85 m².

Beispiel für eine typische Verteilung:

	Beispiel bei 800 Bungalows		Beispiel bei 1000 Bungalows	
Basis Kategorie				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
4	88	352	110	440
6	56	336	73	438
Mittlere Kategorie				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
4	220	880	275	1100
6	140	840	180	1080
8	72	576	94	752
12	8	96	8	96
Obere Kategorie				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
2	15	30	15	30
4	116	464	155	696
6	35	210	40	240
12	4	48	4	48
Super VIP				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
6	20	120	20	120
Baumhaus VIP				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
4	10	40	10	40
Behindertengerecht				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
	6	30	6	30
„Kinder-Villa“				
Personen	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
5	10	50	10	50
	Anzahl	Betten	Anzahl	Betten
Gesamt	800	4072	1000	5160

Die Ferienhäuser sind komplett mit einer modernen Küche, Zentralheizung, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Farbfernseher und Badezimmer ausgestattet.



Beispiel für die Gestaltung von Ferienhäusern

3.4 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.

Shops	1 Supermarkt mit ca. 650 qm Verkaufsfläche, 1 -2 Geschäfte mit auf Urlaubern ausgerichteten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Sportartikel, Schmuck, Accessoires) mit insgesamt ca. 450 qm Verkaufsfläche; die Einzelhandelsgeschäfte sind nur für Center Parcs Kunden zugänglich.
Restaurants	5 (Inklusive Snack- Bar)
Bar / Cafés	2 (Market Café / Bowling-Bar)
Catering	3 (Bar / Catering z.B. Konferenz, Gesundheits- und Wellness-einrichtungen)

3.5 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.

3.6 Flächenbilanz ⁹

	Gesamt	Anteil Leutkirch
Zentrum & Freizeit		
Zentralgebäude	30.000 m ²	30.000 m ²
Spa-Gebäude	2.500 m ²	2.500 m ²
KidsFarm (Gebäude)	1.250 m ²	1.250 m ²
Befestigte Freiflächen Zentrum + Spa-Bereich + KidsFarm	13.000 m ²	13.000 m ²
Bungalows		
Bungalows und Baumhäuser (einschl. Fußwege und Terrassen)	118.500 m ²	97.100 m ²
Betriebshof, Ver- und Entsorgung;		
Betriebshof (Bestand)	3.500 m ²	3.500 m ²
Müllstationen	2.500 m ²	2.125 m ²
Feuerwehraufstellplätze	1.000 m ²	850 m ²
Housekeeping-Gebäude	2.000 m ²	1.700 m ²
Energie und Wärme		
Energiezentrale	1.200 m ²	1.200 m ²
Wärmeinseln für je 20 Wohneinheiten	2.500 m ²	2.125 m ²
Trafostationen	500 m ²	425 m ²
Gesamt überbaubare Fläche	178.200 m²	152.500 m²

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche mit maximal 152.500 m² festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt:

- für die Ferienhäuser: 8,00 Meter
- für den Spa-Bereich: 12,00 Meter
- für das Zentralgebäude: 22,00 Meter

Der zentrale Parkplatz umfasst eine Fläche von 53.600 m² und ist für ca. 2.100 Fahrzeuge ausgelegt.

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.

⁹ Bilanzierungsstand Mai 2012; 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.

3.7 Infrastruktur

3.7.1 Elektrizität

Die EnBW versorgte das ehemalige Munitionsdepot mit elektrischer Energie. Die Eigentumsgrenze der elektrischen Versorgungsanlagen befindet sich an den 20 kV-Kabelendverschlüssen auf dem Kabelauführungsmast, der sich auf Flst. Nr. 12/160 am nordwestlichen Rand des Geländes befindet. Alle übrigen, vorhandenen elektrischen Versorgungsanlagen auf dem Grundstück des ehemaligen Munitionsdepots sind nicht im Eigentum der EnBW Regional AG.

Hinsichtlich des zu erwartenden Strombedarfs kann ein Richtwert aus einer vergleichbaren Anlage, wie zum Beispiel Center Parcs Bispinger Heide herangezogen werden. Sie weist ein Energieverbrauch von ca. 8 Mio. kWh/Jahr auf.

Entscheidend für die Dimensionierung eines Stromnetzes ist nicht der Verbrauch, sondern die maximal benötigte elektrische Leistung. Sie beträgt in einer vergleichbaren Anlage ca. 1.550 kW.

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.

3.7.2 Wärme

Für den Ferienpark wurde ein gesamtenergetisches Konzept¹⁰ erarbeitet, das ausgehend von den örtlichen Rahmenbedingungen die benötigten Energieformen Strom und Wärme und andererseits alle anderen zur Verfügung stehenden Energieformen, wie Gas aber auch regenerative Energieformen, wie Sonnenenergie, Holz, Biogas, Bioerdgas, Geothermie usw. hinsichtlich einer effizienten, wirtschaftlichen und ökologischen Gesamtbilanz verknüpft.

Der Wärmeleistungsbedarf für den Ferienpark beträgt insgesamt 11 – 13 MW. Davon entfallen ca. 5.800 kW auf die Bungalows und ca. 7.400 kW auf den Zentralbereich mit Schwimmbäder, Gastronomie, Sport, Shops, Entertainment.

Das Konzept steht unter dem Motto „Bedarf reduzieren – Energie effizient nutzen - erneuerbare Energien einsetzen“. Die gesetzlichen Anforderungen der ENEV sollen dabei nach Vorgaben des Ferienparks unterschritten werden. Alle beschriebenen Varianten lassen eine wirtschaftlich vertretbare Wärmeversorgung mit gleichzeitiger Reduzierung der CO₂-Emissionen um 50 - 75 % gegenüber einer konventionellen Wärmeversorgung mit Gas erwarten.

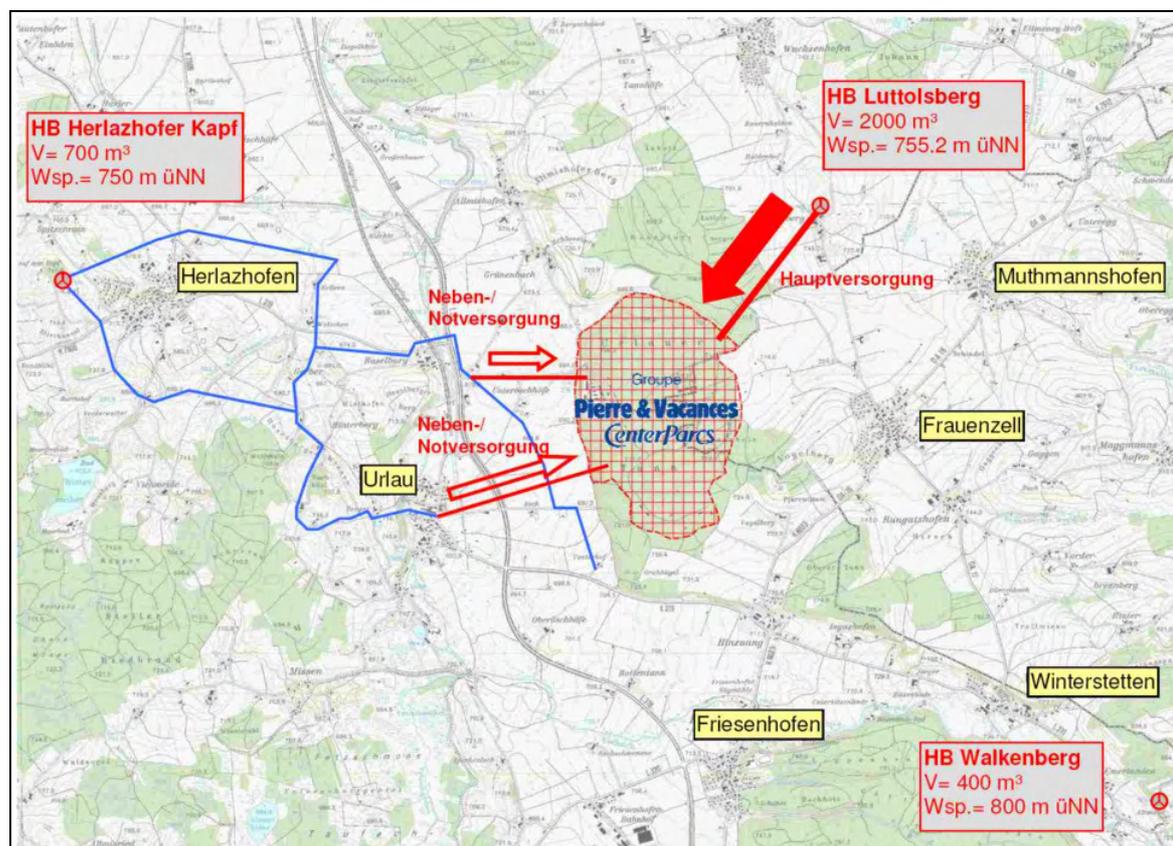
Das Konzept wird derzeit weiter bearbeitet. Für den Fall einer zentralen Versorgung des Gesamtareals wird für eine Heizzentrale im Bebauungsplan ein Standort im technischen Bereich (bisherige Hauptzufahrt im Gelände) vorgesehen.

Das energetische Konzept wird 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.

• ¹⁰ egs-plan, Energiekonzept für den Ferienpark Allgäu, 10.02.2011

3.7.3 Wasserversorgung

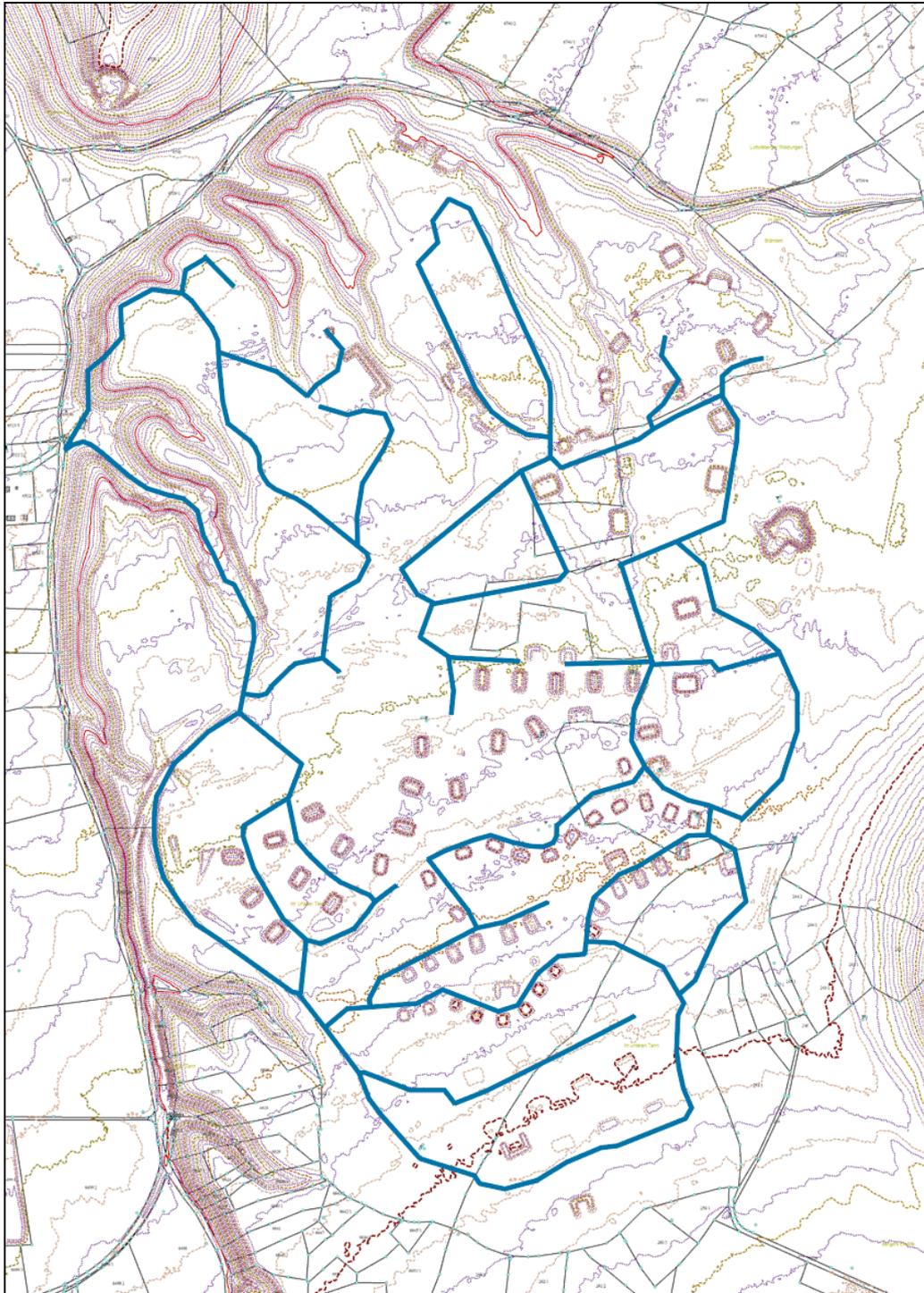
Der jährliche Wasserverbrauch eines Ferienparks dieser Größenordnung liegt bei etwa 160.000 m³/Jahr, davon entfallen ca. 105.000 m³/Jahr auf das Trinkwasser und ca. 55.000 m³/Jahr auf Brauchwasser. Das sind ca. 450 m³ pro Tag. Bei einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 5.100 Personen pro Tag liegt der Wasserverbrauch bei ca. 86 Liter pro Person und Tag. Die Trinkwasserversorgung wird über den Anschluss an die städtische Wasserversorgung erfolgen. Die Versorgung erfolgt über die Brunnen Adrazhofen, Reichenhofen und Lauben. Das dem städtischen Wasserwerk insgesamt zur Verfügung stehende Wasserdargebot ist mit rund 3.000.000 m³/Jahr ausreichend groß, um diesen Bedarf einschließlich zukünftiger Siedlungsentwicklungen mit den bestehenden eigenen Grundwasserbrunnen zu befriedigen.



Wasserversorgung

Der Hochbehälter Luttolsberg ist mit 2.000 m³ Fassungsvermögen ausreichend dimensioniert, um eine ständige Verfügbarkeit und entsprechende Druckverhältnisse zu gewährleisten.

Die Herstellung der Wasserleitung vom Hochbehälter zum Ferienpark sowie der Aufbau eines Verteilungsnetzes im Ferienpark werden über den ersten Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011 auf Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.



Wasserleitungsnetz

Die Wasserfläche im Aqua Mundo beträgt 1.200 – 1.500 m² / 1.400 m³ und wird alle 20 bis 40 Minuten über Filtersysteme gereinigt und nicht ausgetauscht.



Aqua Mundo

Für die geplanten Wasserflächen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren die erforderliche limnologische Planung, sowie die Durchführung der für die Realisierung erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

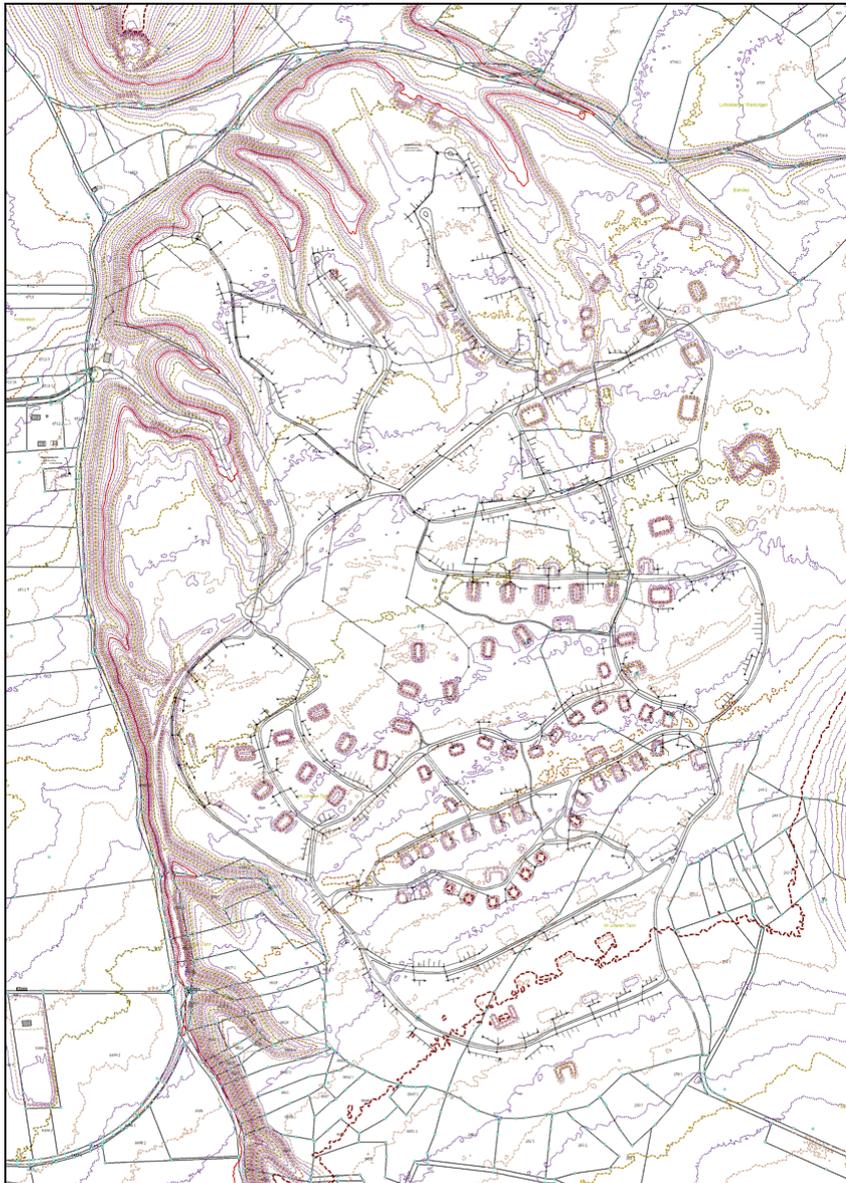
3.7.4 Abwasserentsorgung

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

Der Betrieb der Kläranlage Leutkirch ist aufgrund der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg vom 18.06.2010 und der Änderungsentscheidung vom 21. Juli 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 5.100 Personen pro Tag berücksichtigt. Dies entspricht einer erwarteten Schmutzwassermenge aus dem Ferienpark Allgäu von 160 000 m³/Jahr.



Abwasserbeseitigungskonzept

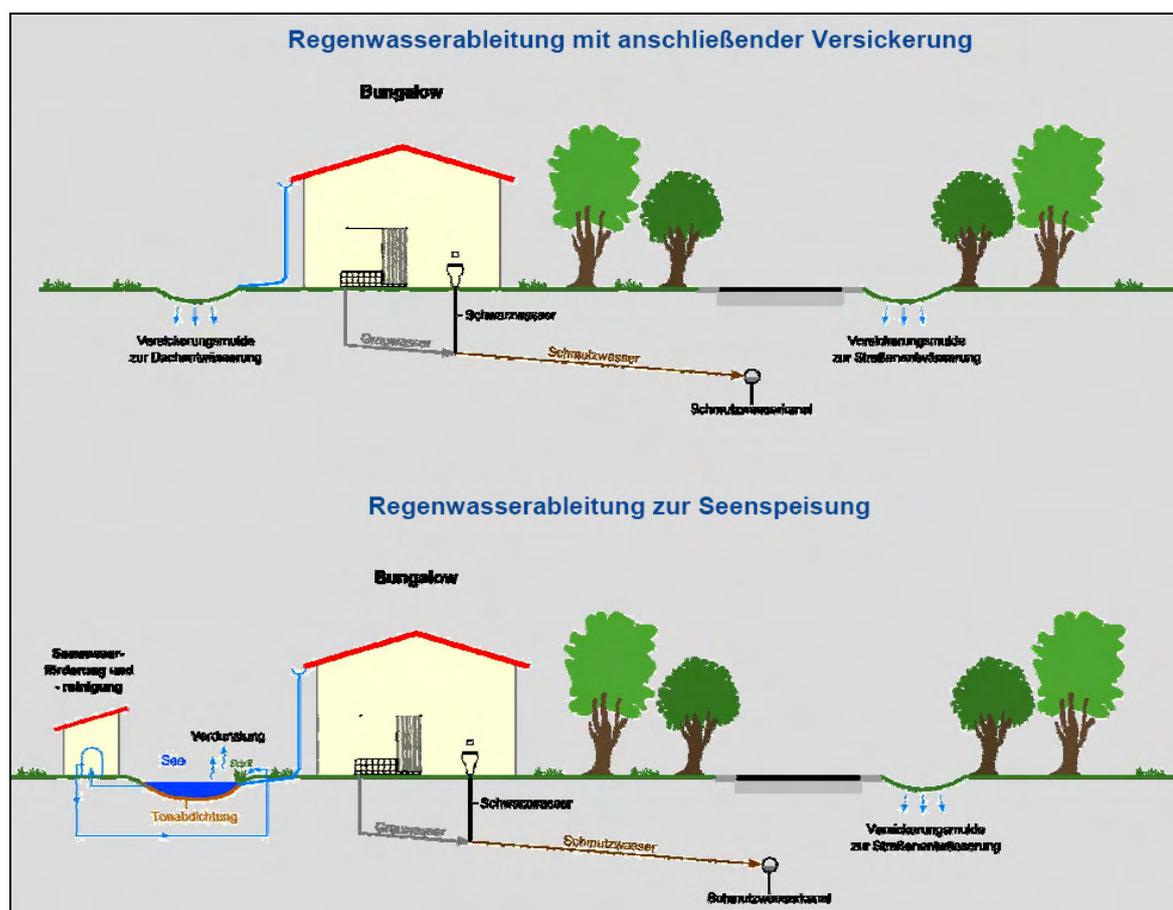
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden städtischen Sammelkanal. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen zum und im Ferienpark Allgäu werden ebenso über den ersten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011 auf Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.

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

3.7.5 Regenwasserableitung / Regenwasserbehandlung

Gemäß § 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Der Untergrund des Bebauungsplangebiets ermöglicht eine dezentrale Regenwasserableitung und Regenwasserbehandlung mit anschließender Versickerung über bewachsenen Oberboden.

Das Erschließungskonzept¹¹ sieht vor Dachflächenwasser dezentral zu versickern oder in nahe gelegene Seen einzuleiten. Regenwasser der Erschließungsstraßen wird unmittelbar in seitlichen Mulden versickert. Bei Sammlung des Regenwassers über Regenwasserkanäle erfolgt ebenfalls die anschließende oberflächige Einleitung in entsprechende Versickerungsmulden.



Systemskizzen Regenwasserbehandlung

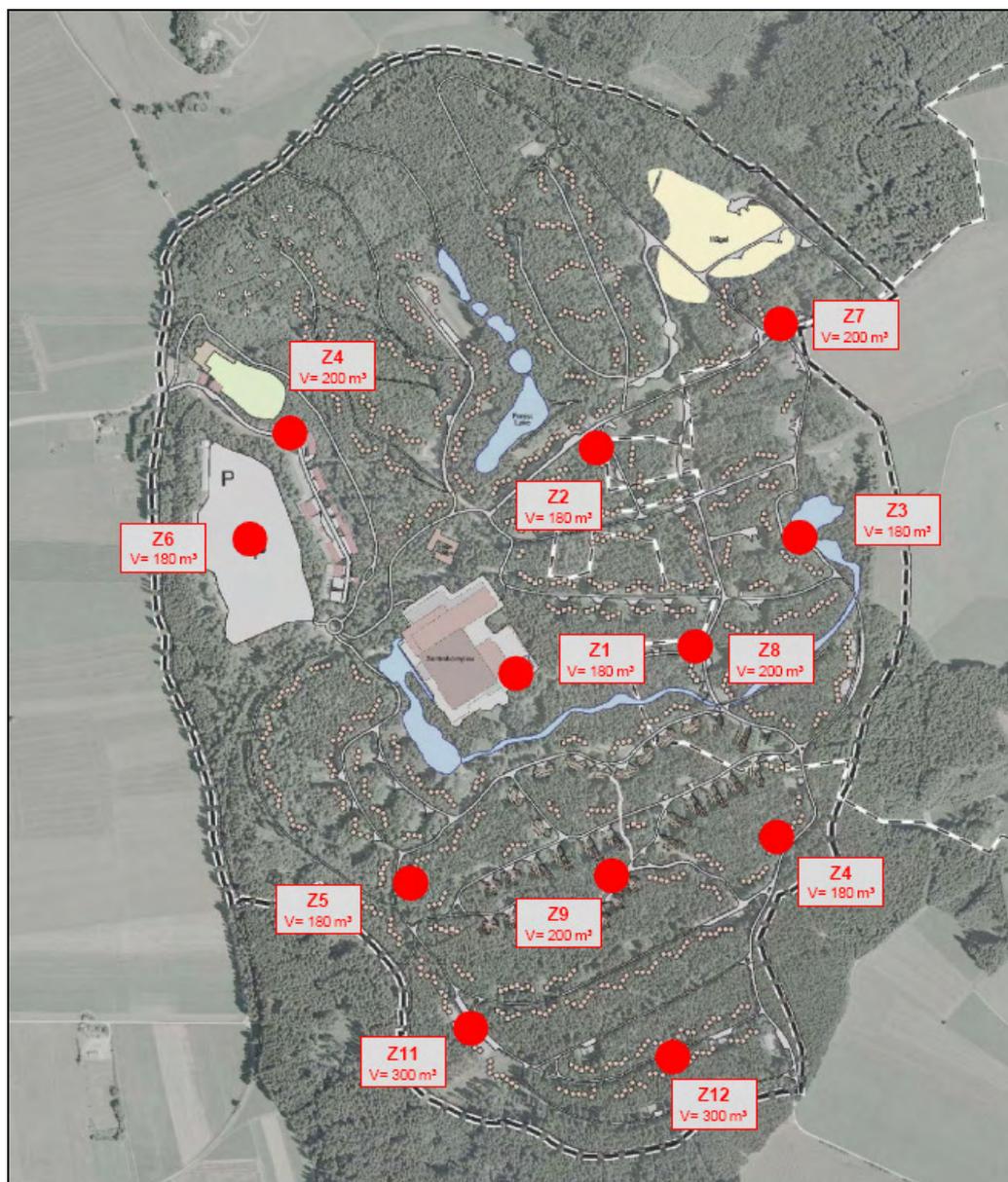
Die Regenwasserableitung / -behandlung ist Gegenstand des ersten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011.

¹¹ Fassnacht Ingenieure GmbH; Erschließungskonzept – Variantenuntersuchung für Center Parcs Allgäu, Dokumentation 22.12.2010

3.7.6 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf beträgt für die Ferienhäuser 800 l/min und für das Zentralgebäude 3200 l/min, jeweils über zwei Stunden. Auf dem Gelände sind 12 Löschwasserzisternen als erdüberdeckte Betonbehälter mit Deckel mit einem Gesamtvolumen von 2480 m³ vorhanden. Über diese Behälter kann Löschwasser nach dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., DVGW zur Verfügung gestellt werden.¹² Zur Löschwasserversorgung des nördlichen Bereichs und des Zentralgebäudes kann im Bedarfsfall Löschwasser aus den geplanten Seen entnommen werden. 7 der vorhandenen 12 Zisternen werden mit einem Volumen von 1460 m³ für die Löschwasservorhaltung weitergenutzt.

In den textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich auf das Arbeitsblatt W-405 des DVGW hingewiesen.



bestehende Zisternen

Das Verhalten der Personen im Ferienpark im Brandfalle regelt eine Brandschutzverordnung gemäß DIN 14096. Der Einsatz der Feuerwehr wird über Feuerwehrpläne geregelt.

- ¹² Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches, DVGW, Arbeitsblatt W-405; Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung,

3.7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebiets werden ca. 100 Müllstationen mit Wertstoff- und Restmüllbehälter für die ordnungsgemäße Entsorgung errichtet. Um den Entscheidungsspielraum der zukünftigen Gestaltung nicht einzuschränken wird auf die Festsetzung standortgenauer Flächen verzichtet.

3.8 Ökologisches Konzept

Das ökologische Konzept ist wesentlicher Bestandteil des Center Parcs- Konzeptes.



Baustelle im Wald

Der weitaus größte Teil des Geländes bleibt unberührt. Flächen, die für den Bauprozess gerodet werden müssen, aber nicht überbaut werden, werden anschließend sofort wieder zu einem Mischwald aufgeforstet.

Die geplanten Gewässer sind Bestandteil des Center Parcs – 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.

Zur Entwicklung des überregionalen Wildtierkorridors werden in Abstimmung mit den Forstbehörden entsprechende Maßnahmen getroffen. Auf diese Weise wird der für wandernde Wildarten passierbare waldbestockte Korridor deutlich verbreitert, bzw. geschaffen.

Ebenso können über diese Öffnungen Anschlüsse an das bestehende Rad- und Wanderwegenetz geschaffen werden.

Lehrpfade und Beobachtungsstationen bieten den Gästen gute Informationsmöglichkeiten. Das Gelände wird weiterhin touristisch an das Rad- und Wanderwegenetz, sowie an das Loipennetz angeschlossen.

Weitere Ausführungen im Umweltbericht.

3.9 Limnologie

Die geplanten Wasserflächen 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.

3.10 Verkehrliche Erschließung

3.10.1 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. Diese Straße hat eine Breite von 7,40 Meter, ist beidseitig mit Randeinfassungen versehen und sanierungsbedürftig. Geplant ist ein Ausbau mit einer Verschmälerung der Fahrbahn auf 6,35 Meter, der Anlage eines 1 bis 1,5 Meter breiten Grünstreifens, sowie eines Geh- und Radweges mit 2,50 Meter. Gleichzeitig wird die Straßenentwässerung neu gestaltet.

Die Modus Consult Ulm GmbH hat im Auftrag der Stadt Leutkirch im Allgäu eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt¹³.

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.

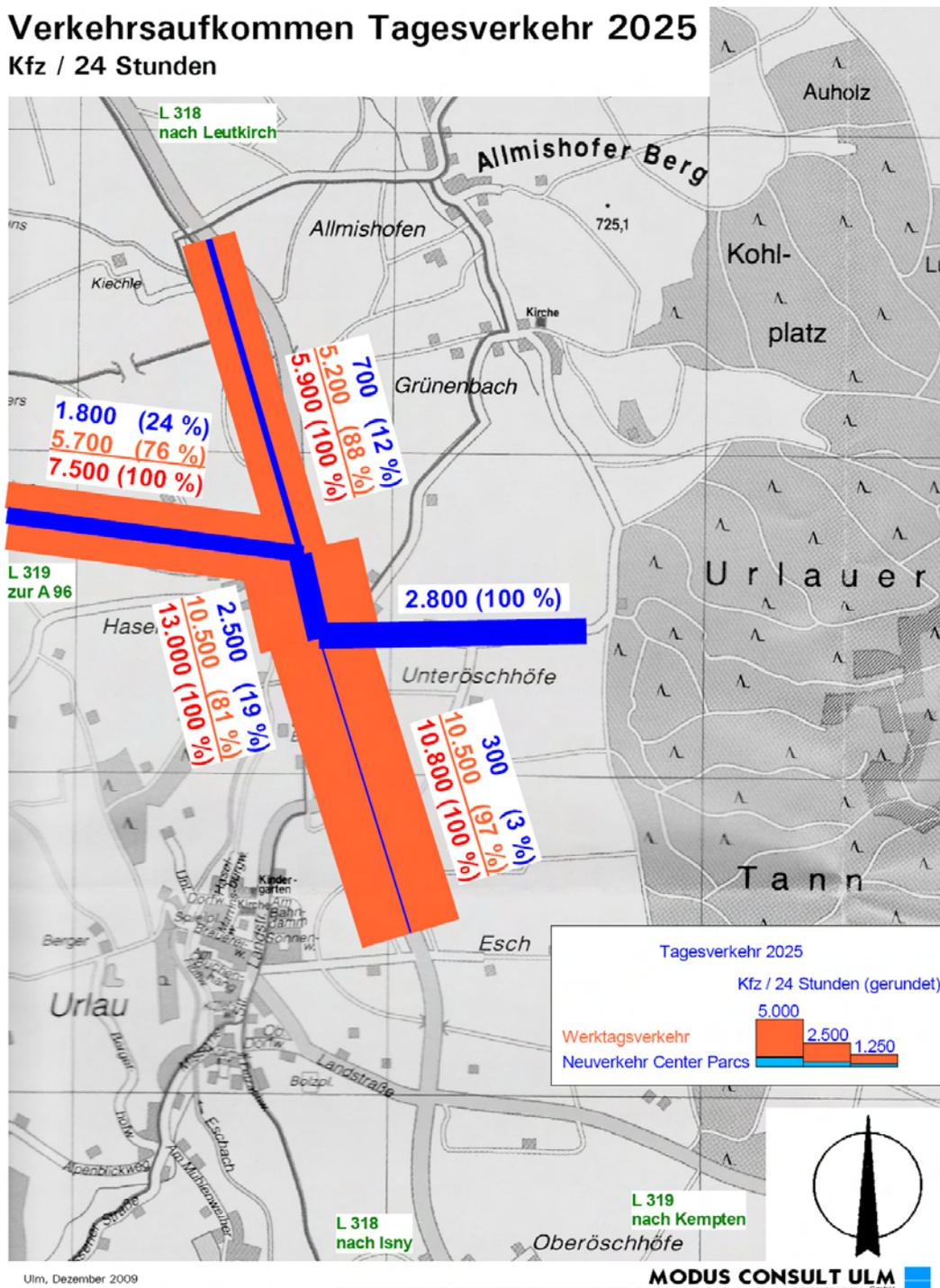
Auch an einem An- und Abreisetag verteilen sich die Verkehrsmengen über den Tag. Die Zufahrtstraße zum Ferienpark wird durch die Feriengäste in der Hauptverkehrszeit (zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr) mit rund 1.250 Kfz belastet, das ergibt eine durchschnittliche Belastung von 250 Kfz/h, in der Spitzenstunde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

• ¹³ Verkehrliche Auswirkungen des Ferienparks; Modus Consult Ulm GmbH; 10.12.2009

Verkehrsaufkommen Tagesverkehr 2025

Kfz / 24 Stunden



Verkehrsaufkommen Tagesverkehr 2025 (Kfz/24 Stunden)

Der bestehende Anschluss zur L 318 wird für das künftig zu erwartende gesteigerte und andersartige Verkehrsaufkommen richtliniengerecht umgestaltet und nach der entsprechenden Richtlinie (RAS-K-1 Ausgabe 1988) ausgebildet.

Die Stadt Leutkirch im Allgäu wird die erforderlichen zusätzlichen Verkehrseinrichtungen bzw. Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Beschilderung veranlassen. Die Kostentragung ist über den ersten Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag auf die Firma Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.

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.

3.10.2 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.

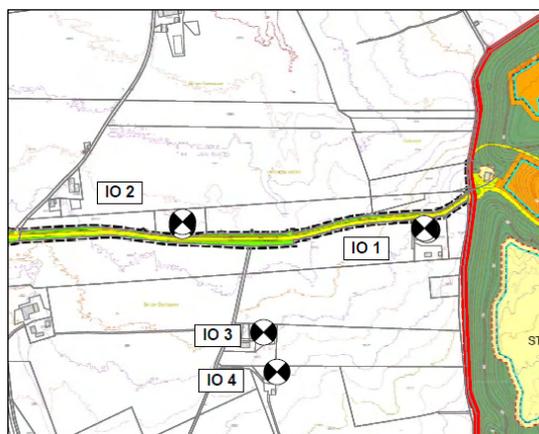
Dagegen nimmt die Lärmbelastung auf der Zufahrtsstraße zum Ferienpark deutlich zu. Hier wird der Verkehrslärm zukünftig doppelt so laut empfunden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) werden auf der Zufahrtsstraße zwar erreicht, aber nicht überschritten. Die Berechnungen 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.¹⁴

Mittelungspegel Tagwert	Nullfall	Planfall	Differenz	jeweils in dB(A) aufgerundete Werte
Immissionsort				Bemerkung
1/L 318 Leutkirch südliche Stadteinfahrt	60	60	< 1	Ohne Berücksichtigung straßenseitiger Lärmschutz → Ergebnisse überbewertet, Differenz aber stimmig
2/L 318 Haselburg (Gasthof)	64	65	rd. 1	
3/L 319 Haselburg nördlicher Siedlungsrand	67	68	rd. 1	
4/L 318 Isny (Gehöft)	64	64	<< 1	
5/Zufahrtsstraße CenterParcs (Gehöft)	51	64	> 10	Tabellenwerte bei zul. 100 km/h Im Planfall bei 70 km/h: 61 dB(A)
6/L 319 Gehöfte	63	64	rd. 1	
7/L 319 Herlazhofen	55	56	rd. 1	

Tabelle: Ergebnisse Lärmberechnung

Ergänzend zur ersten Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen wurde für das Gebiet eine weitere schalltechnische Untersuchung durch das Büro Müller BBM, München durchgeführt.¹⁵



In der schalltechnischen Untersuchung der Müller BBM wird auf die Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr zum Ferienpark eingegangen. Dort wird der Nachweis erbracht, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen gelten die bindenden Anforderungen der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung). Mit dem großen öffentlichen Parkplatz im Zufahrtsbereich sowie teil-

- ¹⁴ Verkehrliche Auswirkungen des Ferienparks; Modus Consult Ulm GmbH; 15. Oktober 2009
- ¹⁵ Bebauungsplan Ferienpark Allgäu / Leutkirch – Urlaub; Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung; Müller BBM, München, 15.05.2012

weise neuen Straßen innerhalb des Ferienparks ist hier die 16. BImSchV anzuwenden. Im Sinne einer vorsorglichen Beurteilung wird in den Gutachten auch außerhalb des Plangebiets eine Gesamtbetrachtung der Verkehrsgeräusche durchgeführt und diese an den Grenzwerten der 16. BImSchV gemessen. Für die Abwägung sind die Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau heranzuziehen, die indes nicht verbindlich sind, sondern im Einzelfall überschritten werden können.

Die maßgeblichen Immissionsorte in Bezug auf den Verkehrslärm sind IO 1 und IO 2.

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert	
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)
IO 1a: Unterörschhöfe 18, 1.OG Ost		!0400!	51,7	24,4	60,0	45,0
IO 1b: Unterörschhöfe 18, EG Nord		!0400!	54,0	24,0	60,0	45,0
IO 2a: Unterörschhöfe 15, 1.OG Süd		!0400!	54,3	13,3	60,0	45,0
IO 2b: Unterörschhöfe 15, 2.OG Ost		!0400!	49,8	10,4	60,0	45,0

Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau beträgt der Richtwert für Mischgebiete / Dorfgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Auch hier erfolgt somit eine Unterschreitung der maßgeblichen Richtwerte.

Hinsichtlich der Zunahme der Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr auf den Zufahrtsstraßen L 318 und L 319 ist die entsprechende fachgutachterliche Stellungnahme von Modus Consult Ulm (Dezember 2009 / Anlage V5 zum Umweltbericht) maßgeblich; hier werden Zunahmen vom sog. „Nullfall“ (ohne Realisierung Ferienpark) zu Planfall (nach Realisierung Ferienpark) in der Größenordnung von max. rd. 1 dB(A) prognostiziert.

Mittelungspegel Tagwert Immissionsort	Nullfall	Planfall	Differenz	jeweils in dB(A) aufgerundete Werte Bemerkung
1/L 318 Leutkirch südliche Stadteinfahrt	60	60	<1	Ohne Berücksichtigung straßenseitiger Lärmschutz □ Ergebnisse überbewertet, Differenz aber stimmig
2/L 318 Haselburg (Gasthof)	64	65	rd. 1	
3/L 319 Haselburg nördlicher Siedlungs- rand	67	68	rd. 1	
4/L 318 Isny (Gehöft)	64	64	<<1	
6/L 319 Gehöfte	63	64	rd. 1	
7/L 319 Herlazhofen	55	56	rd. 1	

Für die Situation entlang der zuführenden Straßen L 318 und L 319 ist somit festzustellen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die betroffenen Außerorts- / Mischgebietsbebauung werden in allen Fällen (außer Immissionsort 7) bereits im Nullfall erreicht oder überschritten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV für die betroffenen Außerorts- / Mischgebiete werden im Planfall lediglich in je einem Fall erreicht bzw. überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung gemäß Verkehrslärmschutzverordnung werden im Nullfall und im Planfall generell und deutlich unterschritten.

Somit kann aus fachlicher Sicht festgestellt werden, dass die mit max. 1 dB(A) konservativ, d.h. auf der sicheren Seite ermittelten Zunahmen, welche deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen, als marginal und nicht maßgeblich einzustufen sind.

Da durch die Planung somit lediglich geringfügige Erhöhungen der bereits bestehenden Belastung zu erwarten sind, können diese in Abwägung mit den durch die Planung verfolgten Zielen hingenommen werden.

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen aus dem Verkehr von und zum Ferienpark sind nicht erforderlich.

Die geplanten Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Zufahrtsstraße werden durch die Stadt Leutkirch als Straßenverkehrsbehörde umgesetzt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der 16. BImSchV gerechnet werden kann. Dies gilt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets.

Weitergehende Ausführungen sind dem Umweltbericht (Anlage V 7; Müller BBM, Schalltechnische Stellungnahme, Mai 2012) zu entnehmen.

3.10.3 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.¹⁶

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„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.“¹⁷

„Im Nahbereich der Zufahrtstraße sind keine Konflikte mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zu erwarten, da der NO₂ - Grenzwert von 40 µg/m³ deutlich nicht erreicht und nicht überschritten wird. Der PM10-Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ und der PM10-Schwellenwert von 29 µg/m³ im Jahresmittel zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung von 50 µg/m³) werden ebenfalls deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.“

In der 39.BImSchV ist ein Grenzwert für PM2.5 von 25 µg/m³ angegeben, der dem Jahr 2015 gilt. ... Daraus ist abzuleiten, dass an den Straßen zum Ferienpark keine Konflikte mit dem PM2.5 Grenzwert zu erwarten ist.“¹⁸

-
- ¹⁶ Einschätzung Schadstoffbelastungen; Modus Consult Ulm GmbH, 23. November 2009
 - ¹⁷ Einschätzung Schadstoffbelastungen; Modus Consult Ulm GmbH, 23. November 2009
 - ¹⁸ Ergänzung zur Abschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen für die Planungen des Ferienparks bei Leutkirch, Modus Consult Ulm GmbH, 12. Juni 2012

Weitergehende Ausführungen sind dem Umweltbericht (Anlage V6; Modus Consult, Eischätzung Schadstoffbelastung (Verkehr) mit ergänzender Stellungnahme, November 2009, Juni 2012) zu entnehmen.

3.10.4 Innere Erschließung einschließlich ruhender Verkehr



bestehendes und geplantes Straßennetz

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt in weiten Teilen über das bestehende 23 km lange Straßennetz des ehemaligen Munitionsdepots. Aufgrund der typischen Organisation von Center Parcs (Einbahnstraßensystem, Privatsphäre an Bungalows usw.) ist jedoch in Teilflächen die Neuanlage bzw. teilweise der Rückbau von Wegen unumgänglich.

Die vorhandenen Gebäude an der bestehenden Haupterschließungsstraße sollen für Zwecke der Unterhaltung der Gesamtanlage umgenutzt werden. Die Haupterschließung für die Gäste soll deshalb über eine neue innere Erschließungsstraße erfolgen.

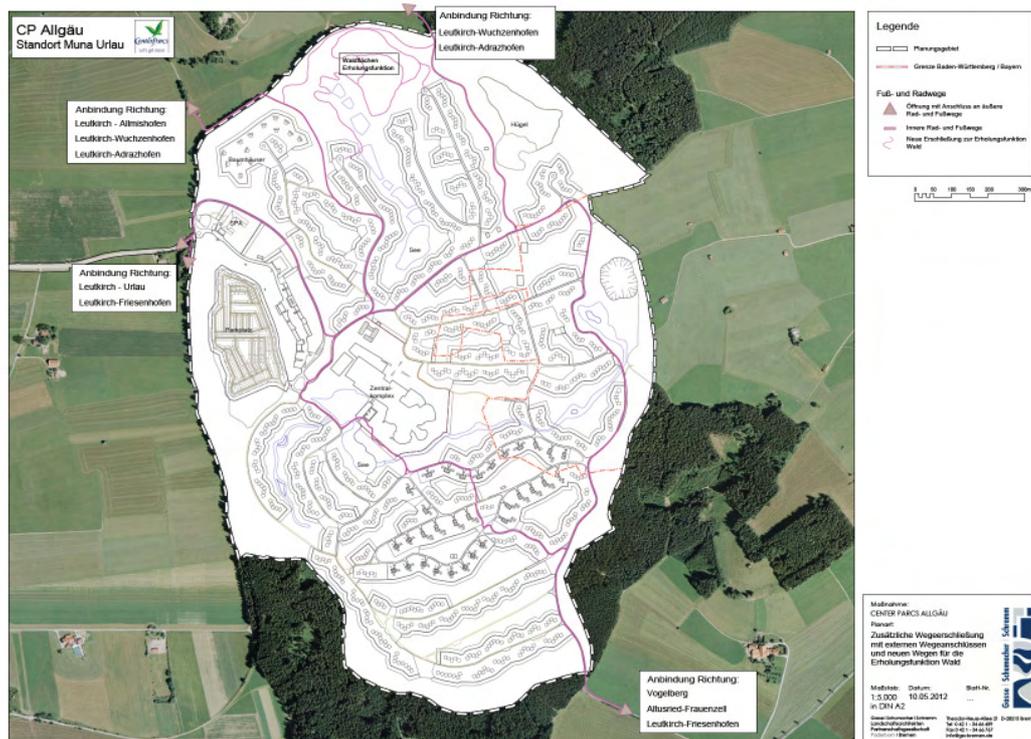
Für die festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, dass sie dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Einrichtungen für den Ferienpark dienen. Sie sind für den für Rad- und Fußverkehr der Allgemeinheit zugänglich.

Im Eingangsbereich des Ferienparks ist eine große zentrale Parkieranlage für ca. 2.100 Pkw geplant.

Die erstmalige Herstellung, bzw. die notwendigen Ausbaumaßnahmen der Erschließung sind Gegenstand des ersten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen durch den internen Verkehr wurde durch die Firma Müller BBM eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt¹⁹. Dabei wurde eine worst-case-Abschätzung durchgeführt, bei der sowohl den verkehrsintensiven An- und Abreisetag, als auch alle Parkplätze und Verkehrswege in Summe betrachtet wurden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plan- gebiets die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV eingehalten werden.

Das Gelände wird weiterhin touristisch an das Rad- und Wanderwegnetz, sowie an das Loipennetz angeschlossen. Dazu wird der vorhandene Zaun an mehreren Stellen unter- brochen. Damit sollen auch die Besucherströme im Sinne einer Besucherlenkung kanali- siert und gesteuert werden.



Zusätzliche Wegeerschließung mit externen Wegeanschlüssen und neuen Wegen für die Erholungsfunktion (Umweltbericht, Anlage V2)

• ¹⁹ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Sondergebiet Ferienpark Allgäu; Müller BBM, Planegg/München, 15. Mai 2012

3.10.5 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 in Leutkirch 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 Geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geplanten Nutzungen werden im Bebauungsplan die Bauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 Abs. 1 und Abs.4 Baunutzungsverordnung, BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Dienstleistungsbetriebe
- Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 700 m² Verkaufsfläche
- Sonstige Läden zur Versorgung des Gebiets mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 500 m²
- Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden.

Darüber hinaus sind im Plan ausgewiesen:

- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18) – Zweckbestimmung Erholungswald
Die Festsetzung von Wald umfasst die Flächen des Geltungsbereiches, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Mit den zu treffenden waldbaulichen Maßnahmen gemäß Waldentwicklungsplan soll der bisherige Fichtenreinbestand in einen stabilen und naturnahen Laubmischwald entwickelt werden.
Das Grundprinzip des Ferienparks sind Ferienwohnungen im Wald. Durch den geplanten Waldumbau im Nahbereich der geplanten Gebäude mit niedrig wachsenden Bäumen wird sichergestellt, dass die vom Wald durch Baumsturz ausgehenden Gefahren sich nicht bis zu der geplanten baulichen Anlagen auswirken können, weil die Bäume keine entsprechende Größe erreichen. Dadurch erfolgt auch keine Bewirtschaftungserchwernis.

In § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, LBO wird der Abstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten zu Wäldern, Mooren und Heiden geregelt. Er beträgt 30 Meter.

Nach § 4 Abs. 3, Satz 2 LBO kann der Waldabstand geringer als 30 Meter sein, wenn in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgenommen werden. Davon wird in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Der Waldabstand beträgt 10 Meter.

Zur Herstellung der Sicherheit wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Im Abstand von 10 bis 20 Metern von der den Wald angrenzenden Baugrenze ist die Waldbestockung zurückzunehmen und in einen mehrschichtigen, reich strukturierten Waldrand überführt. Dort können einzelne stabile Bäume, die die Gebäude nicht gefährden, erhalten bzw. gesetzt werden.
- Im Abstand von 20 bis 30 Metern von der den Wald angrenzenden Baugrenze kann in gefährdenden Bereichen die aktuelle Bestockung zurückgenommen werden und der Streifen unmittelbar anschließend mit einem stabilen laubholzbetonten Nachfolgebestand wieder aufgeforstet werden.

Die Festsetzungen und weitere waldbauliche Maßnahmen basieren auf ein umfassendes Waldentwicklungskonzept, (Anlage U 14 des Umweltberichts), er ist bei allen waldbaulichen Maßnahmen zu beachten.

Die Realisierung dieses Waldentwicklungskonzeptes ist Bestandteil des zweiten Realisierungsvertrags zum städtebaulichen Grundvertrag. Darin verpflichtet sich der Erschließungsträger die waldbaulichen Maßnahmen nach diesem Waldentwicklungskonzept durchzuführen und für die Sicherheit des Waldes durch geeignetes Personal zu sorgen. Zusätzlich wird ein Hinweis auf das Waldentwicklungskonzept in die textlichen Festsetzungen unter 1.7 Waldflächen aufgenommen.

Das Parkgelände und hier insbesondere die Waldflächen und die innenliegende Wegeerschließung stehen für die Öffentlichkeit zum Zwecke der Erholungsnutzung täglich in der Zeit von 07.00 - 22.00 Uhr offen; somit ist - in Absprache auch mit der Höheren Forstbehörde in Baden-Württemberg - dem Betretungsrecht zum Zwecke der öffentlichen Erholungsvorsorge ausreichend Rechnung getragen.

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Sie dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. (siehe dazu Grünordnungsplan Plan 1.2 zu Anlage U18 des Umweltberichts)

Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen, die auf dem Gelände umgesetzt werden, lassen sich nicht räumlich definieren und können somit nicht im Plan festgesetzt werden. Ihre Umsetzung wird über den zweiten Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag und über den mit dem Landratsamt Ravensburg, Untere Naturschutzbehörde, abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Zur Gewährleistung der Funktionen des in der Nachbarschaft zum Ferienparks in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wildtierkorridores, d.h. zur Sicherung der Durchlässigkeit für Wildtiere, wird die bestehende Einzäunung auf der Nordost-, Ost- und Südostseite an mindestens 20 Stellen (14 auf Leutkircher Gemarkung und 6 auf Gemarkung Altusried) mit einer Breite von mindestens 20m dauerhaft geöffnet. Die detaillierte Ausgestaltung der Öffnungen unter Berücksichtigung der jeweiligen, ganz konkreten kleinräumigen örtlichen Gegebenheiten erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Sie dienen der Unterbringung von Spiel- und Sportaktivitäten im Freien. Sie sind gemäß Grünordnungsplan (Plan 1.2 zu Anlage U18 des Umweltberichts) zu entwickeln und zu bewirtschaften.
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
Sie dienen der inneren Erschließung des Gebiets. Diese Straßen sind nur zum Be- und Entladen für Gäste und für Versorgungsfahrzeuge befahrbar. Der Schallschutz ist deshalb gewährleistet. Darüber hinaus wird der Zugang der Allgemeinheit für den Rad- und Fußverkehr gewährleistet.

Die Kostentragung für die Erschließungsmaßnahmen ist über den ersten Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag auf die Firma Center Parcs Allgäu GmbH übertragen.

- Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
Der zentrale Parkplatz ist bedarfsgerecht für ca. 2.100 Stellplätze ausgelegt. Damit werden die Anforderungen der Stellplatzverordnung erfüllt. Die Anlage liegt in einem ausreichenden Abstand zu den schallschutzbedürftigen Nutzungen (SO2 Bungalows). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Überdachung der Stellplätze ist möglich.
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)
Hierbei handelt es sich um eine Geländemodellierung, die teilweise Erholungs- und Spielzwecken dient. Die Höhe des geplanten Hügels hängt maßgeblich davon ab, wie

viel Aushubmaterial bereit stehen wird. Es wird eine maximale Höhe von 24 Metern festgesetzt. Er wird eine landschaftsverträgliche Höhe aufweisen und wird zu einem Großteil aufgeforstet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, von einer maximal zulässigen Grundfläche von 152.500 m² und Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude geregelt. Sie dienen einerseits der sinnvollen Nutzung der Flächen und andererseits der Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Baugrenzen sind so bemessen, dass sie Abstandsflächen von 10 Metern um die Ferienhäuser festgesetzt werden. Diese werden waldfrei belassen. Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände werden vom Vorhabensträger gemäß Waldentwicklungskonzept (Umweltbericht, Anlage U14) durchgeführt.

Für die Ferienhäuser wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 Meter, für das Zentralgebäude von maximal 22,00 Meter und im Spa-Bereich von maximal 12,00 Meter festgesetzt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe. Sie beträgt im Regelfall 0,30 Meter über dem angrenzenden Fahrbahnrand. In Ausnahmefällen kann die bauliche Anlage auf bestehenden Bunkern errichtet werden. In diesen Fällen gilt als Erdgeschossfußbodenhöhe die Oberkante des Bunkers. Damit wird ein Übertreten der Gebäude über den Wald ausgeschlossen. Die Belange des Landschaftsbildes bleiben somit gewahrt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in knapp bemessenen Einzelgruppen, um eine aufgelockerte, dem Charakter der Gesamtanlage entsprechende Besiedlungsform zu erreichen.

Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gestaltet um in den einzelnen Baufenstern einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, bzw. flexibel auf die jeweiligen Anforderungen reagieren zu können.

4.3 Nutzungseinschränkungen

- Einzelhandel
Im Zentralgebäude des Ferienparks sind u. a. ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² zur Versorgung der Gäste sowie ein bis zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte mit auf Urlauber ausgerichteten Sortimenten (Bekleidung, Sportartikel, Schmuck, Accessoires) mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² vorgesehen. In diesen Ladeneinheiten sollen u.a. auch regionale Produkte zum Verkauf angeboten werden. Da die Einzelhandelsgeschäfte speziell auf den Bedarf der Feriengäste ausgerichtet und aufgrund der Lage im Zentralbereich des Ferienparks nicht direkt mit dem Auto anfahrbar sind, ist nicht davon auszugehen, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden hier regelmäßig ihre Einkäufe tätigt. Selbst wenn einheimische Ferienparkbesucher gelegentlich dort einkaufen sollten, hat dies nur marginale Auswirkungen auf die zentralörtliche Versorgungsstruktur. Nach Überzeugung des Regierungspräsidiums Tübingen sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.
- Grundwassergefährdung
Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III B des mit Rechtschutzverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“ Nutzungsbeschränkungen ergeben sich dadurch, dass die dort festgesetzten Bestimmungen einzuhalten sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

4.4 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

- **Geplante Wasserflächen**
Die geplanten Wasserflächen werden im Plan nachrichtlich dargestellt. Die Anlage erfolgt nach den Vorgaben der erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellung, bzw. Plangenehmigung. Für die Bepflanzung sollen die in der Pflanzliste aufgeführten Arten verwendet werden.
- **Denkmalschutz**
Die Darstellung dient dazu den notwendigen Abstand zu den vorhandenen Grabhügeln sicherzustellen.
- **Flächen für Aufschüttungen (Aussichtsberg)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Aufschüttung eines Aussichtsberges mit einer maximalen Höhe von 24 Meter über dem bestehenden Gelände zulässig.
- **Nebenanlagen**
Die der Infrastruktur des Gesamtgebietes dienenden Nebenanlagen (Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser, Löschwasserentnahmestellen, Müllstellplätze sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser) werden ausnahmsweise in den genannten Gebieten zugelassen. Die detaillierte Festlegung der Standorte und der Dimensionierung sind Bestandteil der nachfolgenden technischen Planung und im Bauantragsverfahren zu klären.

4.5 Realisierungsverträge

Zur Realisierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Leutkirch im Allgäu und dem Vorhabenträger Center Parcs Allgäu GmbH der erste Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011 abgeschlossen. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zwischen, der Stadt Leutkirch im Allgäu, dem Markt Altusried und dem Vorhabenträger Center Parcs Allgäu GmbH der zweite Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011 abgeschlossen. Damit wird die Umsetzung aller erforderlichen umweltbezogenen Maßnahmen, wie zum Beispiel der waldbaulichen Maßnahmen, der notwendigen Aufforstungen sowie der Erbringung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgesichert.

5 Umweltbericht

Rückblick:

Ergebnisse der Raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (ROV UVU) sowie der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

Als Ergebnis der Raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (ROV UVU) wurde im Dezember 2009 festgestellt, dass für das beantragte Vorhaben der Umnutzung des ehemaligen MUNA-Areals bei Leutkirch / Allgäu zu einem Ferienpark (Center Parc Leutkirch / Allgäu) nach damaligem Stand der Vorhabensplanung

- weder für die Schutzgüter
 - Mensch (Wohnen / Wohnumfeld)
 - Landschaft,
 - Pflanzen- und Tierwelt,
 - Boden,
 - Wasser (Grund- und Oberflächenwasser),
 - Klima
- noch für die auf die Umwelt gerichteten Nutzungsansprüche
 - Erholungsnutzung,
 - Naturschutz,
 - Landwirtschaft,
 - Forstwirtschaft

sowie

- Kultur- und Sachgüter

entscheidungserhebliche Konflikte mit den Belangen von Raumordnung und Landesplanung zu erkennen waren.

Desweiteren wurde festgestellt, dass für

- alle Schutzgüter,
- die Sach- und Kulturgüter

sowie

- die auf die Umwelt gerichteten Nutzungsansprüche

vorbehaltlich der Berücksichtigung der im Rahmen der Raumordnerischen UVU definierten Anforderungen im Zuge der nachfolgenden Verfahrensebenen - keine erheblichen und nachhaltigen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind oder aber diese - unter Berücksichtigung der Ziele des Vorhabens - auf ein tragfähiges Maß begrenzt und zudem in geeigneter Weise kompensiert werden können.

Dem Vorhaben standen nach damaligem Stand der Vorhabensplanung bzw. nach damaligem Erkenntnisstand keine unüberwindbaren Hindernisse hinsichtlich der Betroffenheiten von Belangen des Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) sowie von Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete / § 34 BNatSchG, § 38 NatSchG BaWü bzw. Art. 49a BayNatSchG) entgegen.

Die genannten Hinweise zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher vorhabensbedingter bau-, anlage- und betriebsbedingter Konflikte bzw. Beeinträchtigungen sollten im Rahmen der weiteren zu bearbeitenden umweltfachlichen Beiträge parallel zur fortschreitenden Konkretisierung und Ausformung des Masterplans / Flächenlayouts im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sukzessive detailliert und präzisiert werden.

Als Ergebnis der **Umweltprüfung zum FNP-Änderungsverfahren** wurde im August 2011 festgestellt:

Vor dem Hintergrund der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Auswirkungen des geplanten Ferienparkes auf die Umwelt einerseits und der im Rahmen der Raumordnerischen Entscheidungen für die nachfolgenden Planungs- / Verfahrensebenen definierten Anforderungen andererseits waren im Kontext des laufenden FNP-Änderungsverfahrens eine ganze Reihe umweltrelevanter Sachverhalte abzuarbeiten.

Nach damaligem Erkenntnisstand konnten alle maßgeblichen Umweltfolgen des projektierten Ferienparkes bewältigt und einer sachgerechten Lösung zugeführt werden.

Es waren keine unüberwindbaren inhaltlichen oder verfahrensrechtlichen Hürden für die Realisierung des Ferienparkes Allgäu erkennbar.

Ergebnis der aktuell im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für das Sondergebiet Ferienpark Allgäu durchgeführten Umweltprüfung (Zusammenfassende Erklärung und Fazit):

Aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht wird gesichert davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Konzeption zur Bewältigung der Eingriffsfolgen des projektierten Vorhabens Ferienpark Allgäu eine sachgerechte Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erreicht wird. So ist durch das vorliegende Konzept gewährleistet, dass

- durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen weitgehend minimiert werden (§ 15 Abs.1 BNatSchG),
- unvermeidbare Beeinträchtigungen nur in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tierwelt“ verbleiben und diese durch die vorgesehenen Maßnahmen gleichartig oder gleichwertig kompensiert werden (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- die Funktionsfähigkeit des national bedeutsamen Wildtierkorridors am Ostrand des Gebietes optimiert wird,
- im Zusammenwirken aller vorgesehenen Maßnahmen nach Beendigung des Eingriffes die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wieder hergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen, streng geschützten Arten auf Grund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) und der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens zur Umsetzung vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (FCS) nicht verschlechtert wird,
- keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Belangen zu prognostizieren sind,
- das geplante Vorhaben mit den Zielen von Landesplanung und Raumordnung kompatibel ist,
- der nach Art und Umfang notwendige forstrechtliche Ausgleich für entstehende Waldverluste durch die vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen erbracht wird. Diese sind – so das Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit den zuständigen Behörden – mit den Zielen des vorlaufenden Raumordnungsverfahrens kompatibel.

Die im Rahmen der übergeordneten Planungsebenen getroffene Prognose der Bewältigung der Eingriffsfolgen wird somit erfüllt.

Die geplante Realisierung des „Sondergebietes Ferienpark Allgäu“ wird aus umweltfachlicher Sicht ganz eindeutig als für die Region tragfähig und die Umwelt verträglich beurteilt.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zwischen der Stadt Leutkirch im Allgäu, dem Markt Altusried und dem Vorhabenträger Center Parcs Allgäu GmbH der zweite Realisierungsvertrag zum städtebaulichen Grundvertrag vom 02.05.2011 abgeschlossen. Damit wird die Umsetzung aller erforderlichen umweltbezogenen Maßnahmen, wie zum Beispiel der waldbaulichen Maßnahmen, der notwendigen Aufforstungen sowie der Erbringung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgesichert.

6 Zusammenfassung

Das Vorhaben Center Parcs 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.

Die landesplanerische 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.

- 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 und bereitgestellt.

Ergebnis der aktuell im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für das Sondergebiet Ferienpark Allgäu durchgeführten Umweltprüfung (Zusammenfassende Erklärung und Fazit):

Aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht wird gesichert davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Konzeption zur Bewältigung der Eingriffsfolgen des projektierten Vorhabens Ferienpark Allgäu eine sachgerechte Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erreicht wird. So ist durch das vorliegende Konzept gewährleistet, dass

- durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen weitgehend minimiert werden (§ 15 Abs.1 BNatSchG),
- unvermeidbare Beeinträchtigungen nur in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tierwelt“ verbleiben und diese durch die vorgesehenen Maßnahmen gleichartig oder gleichwertig kompensiert werden (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- die Funktionsfähigkeit des national bedeutsamen Wildtierkorridors am Ostrand des Gebietes optimiert wird,
- im Zusammenwirken aller vorgesehenen Maßnahmen nach Beendigung des Eingriffes die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wieder hergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen, streng geschützten Arten auf Grund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) und der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens zur Umsetzung vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (FCS) nicht verschlechtert wird,
- keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Belangen zu prognostizieren sind,
- das geplante Vorhaben mit den Zielen von Landesplanung und Raumordnung kompatibel ist,
- der nach Art und Umfang notwendige forstrechtliche Ausgleich für entstehende Waldverluste durch die vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen erbracht wird. Diese sind – so das Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit den zuständigen Behörden – mit den Zielen des vorlaufenden Raumordnungsverfahrens kompatibel.

Die im Rahmen der übergeordneten Planungsebenen getroffene Prognose der Bewältigung der Eingriffsfolgen wird somit erfüllt.

Die geplante Realisierung des „Sondergebietes Ferienpark Allgäu“ wird aus umweltfachlicher Sicht ganz eindeutig als für die Region tragfähig und die Umwelt verträglich beurteilt.

7 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 Urlaub, Modus Consult Ulm GmbH, Oktober 2009
- Einschätzung Schadstoffbelastung; Modus Consult Ulm GmbH, November 2009
- Ergänzung zur Abschätzung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Modus Consult Ulm GmbH, Juni 2012
- Bebauungsplan Ferienpark Allgäu / Leutkirch – Urlaub; Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung; Müller BBM, München, Mai 2012
- 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 Urlaub ;Berghof, PBU Umweltengineering und Analytik GmbH, März 2001;
- Technische Erkundung der Rüstungsliegenschaft „Munitionsanstalt Urlaub“; 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 Urlaub 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.
- Weitere Gutachten und Analysen befinden sich im Umweltbericht.